申訴專員公署
Office of The Ombudsman



主動調查行動報告
Direct Investigation Operation Report

當局打擊濫用公屋資源的工作
Government's Work in Combating Abuse of Public Housing Resources

報告完成日期：2025年1月20日
Completion Date: 20 January 2025

報告公布日期：2025年1月22日
Announcement Date: 22 January 2025

目錄

報告摘要

章節		段落
1	引言	
	背景	1.1-1.4
	調查範圍	1.5
	調查過程	1.6-1.7
2	房委會及房協打擊濫用公屋的權力	2.1-2.2
	《房屋條例》	2.3-2.5
	租約條款	2.6-2.8
	「富戶政策」	2.9-2.21
3	房委會及房協打擊濫用公屋的策略	3.1
	(一) 預防偵察：(a) 透過日常屋邨管理工作偵測租戶有否濫用公屋情況	3.2
	預防偵察：(b) 周期性家訪	3.3-3.7
	(二) 調查行動：濫用公屋的投訴或舉報的處理	3.8-3.33
	(三) 宣傳和教育活動	3.34-3.35
	房屋署與其他政府部門的恆常通報機制	3.36-3.44
	房協與其他政府部門的恆常通報機制	3.45-3.46
4	周期性家訪安排	4.1
	房屋署的周期性家訪	4.2-4.3
	房協的周期性家訪	4.4
	家訪前的準備	4.5-4.6

	家訪的進行	*4.7-4.11*
	未能成功家訪	*4.12-4.13*
	家訪工作的監察及記錄查核	*4.14-4.15*
	公署的家訪視察	*4.16-4.23*
	公署的視察所得	*4.24-4.35*
	總結	*4.36*
5	*個案研究*	*5.1*
	房屋署—個案(一):非經常持續在單位居住	*5.2-5.10*
	房屋署—個案(二):申請公屋時已擁有香港住宅物業	*5.11-5.14*
	房屋署—個案(三):虛報資產,隱瞞擁有香港住宅物業	*5.15-5.18*
	房屋署—個案(四):虛報資產,隱瞞擁有物業	*5.19-5.26*
	房屋署—個案(五):轉租單位	*5.27-5.33*
	房協—個案(六):虛報資產,隱瞞擁有香港住宅物業	*5.34-5.36*
	房協—個案(七):非經常持續在單位居住	*5.37-5.40*
	房協—個案(八):非經常持續在單位居住	*5.41-5.42*
	房協—個案(九):非經常持續在單位居住	*5.43-5.47*
	公署觀察所得	*5.48-5.59*
6	*今屆政府打擊濫用公屋的新措施及成效*	
	房委會打擊濫用公屋的新措施	*6.1-6.10*
	房委會實施新措施前打擊濫用公屋的成效	*6.11-6.12*
	房委會實施新措施後打擊濫用公屋的成效	*6.13-6.18*

	房協打擊濫用公屋的新措施	***6.19-6.26***
	房協實施新措施前打擊濫用公屋的成效	***6.27***
	房協實施新措施後打擊濫用公屋的成效	***6.28-6.30***
	房委會及房協「富戶政策」優化前後摘要	***6.31***
7	*公署的評論及建議*	
	緒言	***7.1-7.3***
	(一)「富戶政策」的適用範圍	***7.4-7.5***
	(二)偵測「與入息和資產申報相關」的濫用公屋行為	***7.6-7.19***
	(三)偵測「與住用情況相關」的濫用公屋行為	***7.20-7.36***
	(四)跟進濫用公屋行為的工作	***7.37-7.43***
	(五)其他	***7.44-7.54***
	(六)申請公屋的資產審查	***7.55-7.57***
	建議	***7.58-7.60***
	鳴謝	***7.61***

當局打擊濫用公屋資源的工作
主動調查行動報告摘要

引言

今屆政府就房屋政策做了大量工作，特別採取提速、提效、提量及提質的重要策略，大力增加公營房屋的供應。公屋是社會寶貴的資源，在增建公屋的同時，必須確保現有公屋單位得以善用及合理編配給真正有需要的人士。現時全港有約 84 萬多戶，218 萬多名的公屋住戶。公署相信，大部分公屋住戶均是奉公守法的好市民，濫用公屋的住戶只佔整體住戶的極少數。然而，濫用公屋的行為浪費寶貴的公共房屋資源，對正在輪候公屋的家庭及人士不公。香港房屋委員會（「房委會」）和香港房屋協會（「房協」）作為負責為市民提供出租公屋的機構，有必要制訂切實的機制和措施，了解住戶的居住情況，以更公平及更有效的方法編配公屋，更聚焦地把珍貴資源分配給真正有迫切住屋需要的人士，即時改善其生活環境，進一步提升市民的幸福感、獲得感。

2. 近年，社會各界各階層就打擊濫用公屋的方向已經形成強烈共識，支持政府加重打濫力度和加重刑罰。今屆政府在打擊濫用公屋的工作上不遺餘力，不斷推出多項優化措施，取得積極成效，值得充分肯定。在公署進行是次主動調查行動期間，房委會及房協已主動作出認真檢視，包括優化「富戶政策」，並接連推出多項新措施，包括探討修訂《房屋條例》，以提高阻嚇力、與土地註冊處（「土註處」）建立「資料比較及核對機制」、推出「舉報濫用公屋獎」等，加強打擊濫用公屋的力度。自今屆政府在 2022 年 7 月上任以來，房屋署已合共收回超過 7,000 個被濫用和違反租約條款的單位，收回的單位比一個大型屋邨的單位總和還要多，成效顯著，值得社會肯定和表揚。公署對兩個機構的積極態度以及其工作的顯著成效予以肯定。雖然如此，社會對公屋濫用的情況有廣泛關注，公署亦不時收到市民就濫用公屋的投訴。本著「沒有最好，只有更好」的施政精神，公署認為值得深入探討房屋署和房協就打擊濫用公屋的工作，以確保打濫的工作能夠更精準更全面更有效。

3. 公署審研了房屋署及房協對租戶住用情況的監察、對租戶入息和資產申報的審查、以及就涉嫌濫用公屋的個案的調查及跟進機制。綜合調查所得，公署對於房屋署及房協就打擊濫用公屋資源的工作有以下觀察及評論。

公署調查所得

（一）「富戶政策」的適用範圍

房協須探討將「富戶政策」應用在所有公屋租戶

4. 房協在 2018 年實施的「富戶政策」只涵蓋 2018 年 9 月 1 日或之後生效的出租屋邨申請人，及非戶主配偶在該日或之後透過「轉換戶主」獲批新租約的租戶。即使在 2024 年優化「富戶政策」後，亦不是所有出租屋邨的租戶均被納入「富戶政策」，截至 2024 年 11 月，被納入「富戶政策」的出租屋邨租戶只佔整體的 14.1%。換言之，就其大部分租戶而言，房協只依靠家庭入息或資產已超出限制或已在香港擁有住宅物業的租戶自願通報並交還單位，有意瞞報的租戶便可藉此漏洞繼續長期濫用公屋。

5. 為盡早堵塞漏洞，並公平對待所有出租屋邨的租戶，公署認為，房協應按情況進一步諮詢法律意見，積極探討如何使用各種方法將「富戶政策」盡早應用到所有房協出租屋邨的租戶。

（二）偵測「與入息和資產申報相關」的濫用公屋行為

房協早期審查「轉換戶主」申請人資格的機制不足

6. 調查報告中述及的**個案（六）**顯示，房協早期審查「轉換戶主」申請人資格的機制不足。公署認為，在「富戶政策」並非涵蓋所有出租屋邨租戶的情況下，房協應在處理租戶的租務或戶籍事宜上嚴謹地作出審查，而房協單靠當時的程序指引只作隨機抽查實在有所不足。在公署展開是次主動調查行動期間，房協自 2024 年 1 月起，與土註處成功建立新機制。房協在處理租戶的租務或戶籍事宜上，已會核實住戶是否擁有香港住宅物業。

7. 公署促請房協妥善運用此新機制積極做好把關工作，並提醒所有屋邨辦事處及租約事務管理處的人員，在日常的租務或戶籍管理工作上必須嚴格遵守指引，並按政策認真審核相關申請的申請人或家庭是否仍符合租住公屋的資格。以上建議，亦適用於房委會的日常租約事務及戶籍管理工作。

房委會應考慮加強對「轉換戶主」申請的審查

8. 公署認為，房委會可考慮參考房協的做法，研究透過「綜合註冊資訊系統」或「資料比較及核對機制」對提出「轉換戶主」申請的申請人及成年家庭成員進行查冊，審核有關人士是否在香港擁有住宅物業，待確實符合資格，才批准其「轉換戶主」申請。

房委會未有嚴格審核租戶提交的申報表資料

9. 調查發現，過往房委會及房協由於人力資源所限，並無詳細審核每份申報表的資料是否屬實。但單靠隨機抽查申報表未能有效遏止濫用公屋行為，而房委會及房協人員未有對可疑或未填妥的申報表作嚴謹審核，更令租戶認為部門對租戶提交的資料會「照單全收」，部分有意隱瞞的租戶便會心存僥倖，以為可避過調查。公署認為，房委會及房協均應提醒所有屋邨辦事處人員在收到租戶遞交的申報表後，應嚴謹審核所填寫的資料，就可疑或未填妥之處作進一步跟進，並在有需要時主動向其他政府部門或機構索取租戶的相關資料。

10. 在 2023 年 6 月前，每宗查冊費用為港幣 640 元，並須以人手逐一輸入資料以進行查冊，基於財政及人力資源上的考慮，房屋署未能在處理所有申請時向每一名 18 歲以上住戶進行查冊。但由於自 2023 年 10 月起房委會已實施了新的申報制度，所有租戶由入住公屋開始每兩年須申報居住情況及是否擁有香港住宅物業，加上 2023 年與土註處建立新機制，所有須申報的成年家庭成員均會進行查冊。現時平均每宗查冊費用已大幅下降為只港幣 4 元左右，財政上效益亦得以大大提升。而房協亦於 2024 年 1 月起透過與土註處建立的比較及核對機制，向 2024 年須申報的租戶，約 1,900 戶須要申報的成年家庭成員進行查冊；並會向之後須申報物業的家庭成員進行查冊。

房委會及房協應更積極與內地部門及機構對接，加強訊息交流

11. 不少公眾意見認為，房委會及房協應加強與內地政府部門或機構的溝通，以查核公屋申請者及租戶在內地是否擁有物業。過去一年多，房委會及房協已更積極聯絡內地相關部門或機構。隨著合作及溝通經驗增多，房委會已與內地部門及機構建立有效的

聯繫方法，更便捷地審核租戶是否擁有內地物業。公署欣悉房協會仿傚房委會加強這方面的工作。

房委會及房協應與運輸署加強溝通

12. 公屋住戶擁有車輛並不是違規行為，但擁有名車可作為線索追查住戶是否有虛報或漏報資料情況。近年，房委會及房協表示會加密留意停泊在屬其管轄的出租屋邨停車場的月租車位的車輛，以此為線索調查有關租戶的入息及資產情況，並曾因此而成功發現瞞報資料的租戶。然而，部分為規避調查的公屋租戶，可能不惜支付較高的停泊費用，將車輛停泊在私人停車場，而不停泊在屋邨停車場。為堵塞有關漏洞，以及更便捷地獲得租戶的資料，房委會及房協可與運輸署進一步加強溝通，如有需要可向運輸署要求提供登記車主的登記住址或通訊地址為公共屋邨單位的人士之資料，以便房屋署及房協核查有關人士是否擁有昂貴車輛及內地行車證、有否瞞報或作出虛假聲明，及有關入息及資產是否符合規定。

（三）偵測「與住用情況相關」的濫用公屋行為

房協對嚴重濫用公屋的租戶過於寬鬆

13. 房協在 2024 年 8 月前在處理證實為濫用公屋個案時，會按工作手冊列明的時間要求租戶糾正。根據該「警告信制度」，房協將濫用公屋行為主要分作兩個類別：(一)丟空單位、在單位進行非法活動、將單位作非住宅用途及虛報資料；及(二)轉租或分租單位，並在證實有關濫用行為而向租戶發出書面確認信至發出第三封警告信分別給予一段時間糾正行為。

14. 公署認為，濫用公屋行為應予以嚴厲打擊，一旦發現並證實濫用，應如同房委會的做法般，立即啟動收回單位程序，終止租約。但房協以往的「警告信制度」容許證實嚴重濫用公屋的租戶在糾正濫用行為後繼續在單位居住，更給予他們極為寬裕的時間糾正濫用行為，變相縱容租戶可在最終限期前繼續濫用公屋。

15. 公署認為，房協的「警告信制度」大大削弱打擊及防止濫用公屋行為的力度和成效。房協已在公署介入調查後，檢討過往對嚴重濫用公屋的租戶過於寬鬆的做法，對證實嚴重濫用公屋的

租戶立即展開終止租約行動的做法，而不再給予任何警告。公署促請房協提醒所有職員務須嚴格遵守新做法，並適時檢視新做法的推行情況。

房委會及房協的周期性家訪未能有效偵測濫用公屋情況

16. 周期性家訪是偵測公屋單位在住用情況方面有否被濫用的其中一項措施，同時家訪亦有其他目的，包括了解家庭狀況的轉變、單位設施的情況及住戶的居住情況，並與住戶建立溝通。

17. 在調查行動期間，公署特別安排人員陪同房屋署及房協職員進行周期性家訪。公署認為，家訪能否有效打濫，很大程度取決於屋邨管理人員的調查手法和技巧，以及後續的跟進行動，否則單位家訪只會淪為流程，而無法發揮其作用。即使屋邨管理人員已按照工作指引進行周期性家訪，家訪能成功偵察到「與住用情況相關」的濫用公屋行為的成功率並不高，但卻需投入大量人手及時間。當局未必能單靠家訪查探租戶的實際住用情況是否符合租約條款的規定。

18. 長遠而言，公署建議，房委會及房協應檢討周期性家訪的安排與其他打擊濫用公屋的措施之間是否有資源重疊或可重整之處，以互相配合，使整體打擊濫用公屋的措施能更有成效。

19. 如經檢討，房委會及房協認為周期性家訪仍為其中一個作為打擊濫用公屋的有效措施，為使周期性家訪能有效及符合效益地偵測到濫用公屋的個案，房委會及房協須從提升突擊家訪成功率和偵測濫用公屋個案成功率兩方面，全面檢討現時的家訪安排、為屋邨管理人員提供具針對性的家訪調查技巧之訓練、為家訪後的跟進工作及有關監督工作制定清晰的指引等；而房協亦需檢討預約家訪的安排。

應更積極向相關部門索取個別租戶的資料

20. 社署現時按既有機制向房屋署提供已入住資助安老宿位的長者之個人資料，以及參與「廣東計劃」和「福建計劃」的公屋租戶資料，社署亦會應房屋署的要求，向房屋署提供個別租戶與社會保障援助相關的資料。入境處亦會應房屋署的要求，向該署提供個別租戶的人事登記紀錄、出入境紀錄、婚姻登記紀錄及死亡登記紀錄。

21.　　房委會及房協以往按照「風險為本」的策略，集中資源針對高風險、接獲舉報或偵測到懷疑濫用公屋的個案才進行深入調查，而不可能對所有租戶均進行深入調查。因此，問題徵結在於房委會及房協的人員能否及時偵測到有單位被濫用，並主動向其他政府部門查問有關租戶的資料。為免有漏網之魚，公署認為，但凡屋邨管理人員察覺到單位有可能被濫用，便應立即積極考慮向相關部門主動索取有關租戶的資料，以加強打擊濫用公屋的力度。

房委會新設的獎勵制度未能對物管公司和護衛服務承辦商的個別職員提供足夠誘因

22.　　物管公司及護衛服務承辦商的職員在日常的管理或巡查工作中，應能掌握到單位的住用情況，比如租戶已長時間沒有進出大廈、有不同的陌生人士進出單位、晚上時份單位長期沒有燈光、信箱有大量信件積存等，並就這些懷疑個案作出舉報，以讓房屋署及房協作進一步的監察或調查。然而，公署在調查時發現，在大部分的個案中，物管公司及護衛服務承辦商是在接獲屋邨辦事處或善資組的要求後，才派員監察懷疑濫用公屋個案、抄錄水電用量記錄、協助突擊家訪等工作，而未有主動就可疑個案向房屋署作出舉報。

23.　　雖然房委會在 2023 年第三季開始，在物管公司及護衛服務承辦商的表現評分制度中加設了獎勵制度，如能付出額外資源成功讓房委會向濫用公屋的租戶發出遷出通知書，房委會便會在表現評核報告中給予該公司額外分數，增加將來投標及中標的機會，但該獎勵制度對個別職員來說未必有足夠誘因，令他們更積極主動監察單位或租戶的情況，並就觀察所得向上級作出匯報。

24.　　為促使物管公司及護衛服務承辦商的職員能發揮更大的監察作用，公署認為，房委會應考慮制定能提升個別職員更積極參與打擊濫用公屋的獎勵計劃。此外，公署認為，為提高成效，房委會應就偵測濫用公屋的工作向物管公司及護衛服務承辦商的職員提供偵測濫用公屋的觀察培訓，提高他們向屋邨辦事處報告懷疑濫用公屋個案的警覺性和責任感，及制訂工作指引供職員參閱和遵從。

房協應加強定期監察租戶的用水量

25. 公署在審研相關資料時，發現房協一些早期個案[1]，未有主動偵測租戶的用水量，以此為線索展開深入的調查工作。房協往往是在展開調查後，才派員監察懷疑單位的用水量，以此作為濫用公屋行為的證據。公署認為，房協應效法房屋署，繼續對出租單位的用水量加強監察，偵測出用水量異常的單位，以作進一步調查。

房協未有與社署建立通報機制

26. 房委會在早年已與社署建立通報機制：社署會向房屋署通報已入住資助安老宿位的長者的個人資料，及參與「廣東計劃」和「福建計劃」的公屋住戶申請人，而有關機制一直運作暢順。房協可考慮效法房屋署，與社署協商建立相類似的通報機制，以更全面掌握租戶的情況。

（四）跟進濫用公屋行為的工作

房委會的檢控率過低，未能起阻嚇作用

27. 在過去七年房委會就濫用公屋個案作出檢控的比率只約 1.7%至 4.2%，檢控率極低，故有公眾意見認為阻嚇力不足，容易令市民抱僥倖的心態，錯誤以為即使隱瞞入息或資產，最壞的後果只是交還單位，而不須負上法律責任。

28. 公署在審研不少個案資料後發現，為數不少的濫用公屋個案在被發現罪行時已超過檢控時效[2]，故即使房委會掌握充分證據，仍未能對作出虛假陳述的租戶提出檢控。公署認為，為增加阻嚇力及更符合成本效益，使濫用公屋的租戶自願交還單位，房委會應總結經驗並全面檢討如何在檢控時效內發現並搜集到充分證據作出檢控，以提高檢控率。公署欣悉，房屋署現正探討修改《房屋條例》，延長針對涉及虛假陳述的濫用公屋個案的檢控時效。

---

[1] 自 2023 年 1 月起，房協獲水務署提供涉及出租屋邨「用水量異常」單位的資料。

[2] 犯罪後 2 年內或於獲授權人員發現罪行之後 6 個月內，兩者之中以較先屆滿者為準。

須探討加重濫用公屋的懲罰

29. 在房委會實施優化「富戶政策」前，只有「與入息及資產申報相關」的濫用行為會因虛假陳述而被檢控，而「與住用情況相關」的濫用行為，即便是嚴重如轉租單位或在單位進行不法活動，最嚴重的後果只是被終止租約，交還單位予房委會，以及兩年內不得再申請公屋。

30. 調查報告**第 5 章**中的**個案（五）**，戶主將單位出租予他人，利用公共資源非法謀利，但即使濫用行為被證實，房屋署最終亦需耗時約 5 個月才能成功收回單位，期間單位仍然繼續出租予非戶籍成員。對早已離港不在單位居住的戶主而言，作出如此嚴重的濫用公屋行為的亦只是須交還單位，後果可謂極之輕微。

31. 由於房協並沒有提出檢控的法定權力，只能根據租約條款進行租務管理，其對濫用公屋的租戶所能作出的懲罰比起房委會更輕微，阻嚇性更低。針對現時阻嚇性不足，懲罰寬鬆的情況，公署認為，房委會及房協應探討在懲罰濫用公屋的租戶方面是否有加重的空間，並可透過行政措施實施額外的處分，增強阻嚇性。公署樂見，房屋署現正探討修改《房屋條例》，加重濫用公屋租戶的懲罰，包括將分租、轉租等嚴重濫用公屋行為納入刑責。

房委會欠缺數據記錄及分析

32. 公署認為，為確保打擊濫用公屋的政策和措施達預期效果，避免產生漏洞，以及在有需要時優化措施和工作指引，房委會應定期檢討政策的推行成效，而個案的統計數據收集及分析便是檢討工作的重要一環。然而，現時房委會並無備存向其他部門或機構索取資料的中央數據，以及濫用行為的分類數據。公署認為，為更全面了解實際情況，分析工作效能，並調整相關策略和優化措施，房委會及房協均應加強收集及分析有關打擊濫用公屋的數據。

（五）其他

個案的調查和跟進工作欠電腦化管理

33. 雖然房屋署在日常管理租戶事宜及進行周期性家訪的工作上有其專屬的電腦管理系統記錄及跟進工作，但該署並未有

就濫用公屋的調查個案建立電腦管理系統，不論屋邨辦事處或善資組的人員仍是透過紙本檔案來記錄資料，並將紙本檔案轉交至下個階段的負責人員作跟進。個案的調查和跟進工作只以紙本檔案作記錄和管理，對個案的跟進監察、資料的記錄和分析，甚至個案的處理速度都有所影響。若房屋署打算就個案的跟進、各階段的處理程序、打擊濫用公屋的成效作研究檢討，亦需逐一翻查各個紙本檔案，做法費時失事。

34. 房委會在公署展開主動調查行動後，已檢討現行做法，並已建立新電腦系統，以儲存前線屋邨及善資組有關打擊濫用公屋工作的個案資料、流程及調查結果，以加強監察。公署期望房委會的電腦管理系統，設立數據收集及分析的功能，以提升打擊濫用公屋的工作效能。雖然房協現時已效法房委會的做法，利用電子平台協助進行家訪，公署亦建議房協可進一步考慮以電腦系統管理打擊濫用公屋的工作。

<u>舉報個案的跟進工作欠缺透明度</u>

35. 公署除間中接獲市民投訴，亦有不少公眾向公署反映，他們曾向房屋署舉報個別公屋租戶濫用單位，但該署基於保障第三者私隱的原則，拒絕向舉報者披露該署的跟進工作及調查結果。意見認為，房屋署欠缺透明度的做法予人該署草草了事、調查不力的觀感，有人甚至質疑該署在收到舉報後並沒有作出跟進。

36. 公署理解保障第三者私隱的重要性。不過，當局已提出將推行「舉報濫用公屋獎」，為提供確切情報舉報濫用公屋的人士提供獎賞，預期會有更多舉報，而舉報者對房屋署是否有認真跟進其舉報會更為著急。因此，公署認為，為增加透明度，及避免引起誤會，房委會及房協均可考慮在不披露第三者的個人資料及不影響調查工作之進展的情況下，盡可能扼要地向舉報者交代該署的跟進工作的進展。

<u>房委會及房協應就打擊濫用公屋的工作加強溝通及聯繫</u>

37. 房協與房屋署在打擊濫用公屋的策略及工作上有不少地方可互相參考及補足。現時房委會及房協各自制訂「富戶政策」及打濫措施，雖然兩者所實施的措施和做法大同小異，但正如上文所述，房協在處理證實為濫用公屋的租戶、周期性家訪安排、與其

他部門的通報機制、偵測濫用公屋的手法，以及構思新措施上等多方面仍有可改善之處，房協應考慮向有較多處理濫用公屋個案經驗的房委會借鏡。為增強協同效應和促進交流，公署建議，房委會與房協就打擊濫用公屋的工作加強雙方資訊交流和經驗分享。

增強偵測濫用公屋的調查技巧之培訓

38.　低用水量、欠繳租金、未能聯絡上戶主或其他戶籍成員，均可能是濫用公屋的徵兆。屋邨前線管理人員是否能察覺有關徵兆，並就此採取積極主動的跟進，是成功偵測濫用公屋單位的其中一個重要因素。此外，不時有人會在網上刊登有關轉租公屋單位的招租或徵租廣告或貼文，房委會及房協人員如能更精準有效地查找出有關租戶，盡早阻止濫用公屋的行為。

39.　鑑此，公署認為，房委會及房協應從各濫用公屋的個案中整合經驗，制訂具針對性及有效的偵測調查手法，讓前線屋邨管理人員或善資組人員接受相關的工作培訓，加強察覺公屋被濫用的靈敏度，並因應所得線索或資料採取相應的跟進工作，更有效揪出濫用公屋的租戶。

靈活調撥資源調查濫用公屋個案

40.　房屋署及房協因應加強打擊濫用公屋的工作及宣傳，其工作量必定大幅增加。同時，房委會 2025 年 1 月推出「舉報濫用公屋獎」，為提供確切情報舉報濫用公屋的人士提供獎賞，找出更多濫用個案。為減低濫報情況及確保資料真確，參加計劃的舉報人必須以實名舉報，並須由專責人員進行面見。房屋署必須增加人手以落實「獎勵計劃」，並就舉報進行深入調查，提升舉報的成功率，以及避免打擊市民舉報的意欲。

41.　為有效執行加強打擊濫用公屋的工作及落實本主動調查行動報告所提出的建議，公署認為，房委會及房協應按實際情況檢視資源安排，適時增加資源及調整工作流程，以確保打擊濫用公屋的工作持續有效。

（六）申請公屋的資產審查

<u>房委會及房協未有嚴格審查公屋申請者是否擁有物業</u>

42. 公署認為，如房委會及房協深化改革打擊濫用公屋的機制，並採取上述種種改善措施，從源頭取消不符合資格入住公屋的個案，打擊濫用公屋的工作的成效便可事半功倍，符合成本效益。因此，打擊濫用公屋問題應由根源著手，取消不符合入住公屋資格的公屋申請，將公屋資源分配給真正有需要的人士。

43. **第 5 章**中的**個案（二）**顯示，過往（即新制度在 2023 年實施前）該署似乎未有全面調查每宗公屋申請的成員是否擁有香港住宅物業。

44. 公署認為，為達致有效把關而又符合成本效益，房委會及房協實可考慮透過上述有效機制，在核實公屋編配資格前與土註處進行資料比較，了解申請者及家庭成員是否在香港擁有物業，並在公屋申請者輪候期間，隨機抽選一些個案作深入調查，令瞞報入息或資產的申請者無法通過資格審查並取消其申請資格。

45. 由 2023 年中開始，房屋署與土註處建立「資料比較及核對機制」，在核實公屋編配資格前就每宗公屋申請進行查冊，嚴格審查公屋申請者是否擁有香港住宅物業，如發現申請者虛報資料，除了取消該申請外，房委會會考慮對相關人士作出檢控。

46. 此外，公屋申請者境外資產的審查問題一直備受關注。為從源頭打擊濫用公屋，房委會及房協應積極考慮對公屋申請者進行關於內地或澳門擁有物業的審查，與內地及澳門政府部門或機構協商，建立渠道。至於海外物業的審查，公署理解，這視乎海外政府或相關機構是否願意配合提供有關租戶的資料，雖然如此，公署認為，為進一步加強打擊濫用公屋的效力，房委會及房協應繼續探討追查公屋申請者及租戶在海外的物業的可行做法。

建議

47. 鑑於以上所述，公署對房屋署及房協有以下主要建議：

(1) 提醒所有屋邨辦事處及租約事務管理處的人員，在日常的租務或戶籍管理工作上須嚴格遵守指引，並按政策審核申請人或家庭是否仍符合租住公屋的資格；

(2) 考慮加強對「轉換戶主」申請的審查，查核戶主及家庭成員是否在香港擁有住宅物業；

(3) 提醒屋邨辦事處人員在收到租戶遞交的申報表後，應嚴謹審核租戶所填寫的資料，提高警覺，就可疑或未填妥之處作進一步跟進，並在有需要時更主動向其他政府部門或機構索取租戶的相關資料；

(4) 探討定期對所有公屋租戶進行排查式查冊的可行做法；

(5) 探討如何加強與內地部門及機構的溝通，在切實可行範圍內建立渠道，更便捷地獲取租戶是否擁有內地物業的資料；

(6) 考慮與運輸署加強溝通，如有需要可向運輸署要求提供登記車主的登記住址或通訊地址為公共屋邨單位的人士的資料；

(7) 檢討現行家訪安排和監察家訪工作的制度是否有可改善之處，特別是人手安排、屋邨管理人員是否有充分時間在限定時間內完成家訪、檢視及抽查記錄的比例和做法是否可加強等；

(8) 長遠而言，檢討周期性家訪的安排與其他打擊濫用公屋的措施之間是否有資源重疊或可重整之處，以互相配合，使整體打擊濫用公屋的措施能更有成效；

(9) 如檢討後，仍認為周期性家訪為其中一個作為打擊濫用公屋的有效措施，應全面檢討現時的家訪安排，以提升突擊家訪的成功率，包括考慮靈活調配人手，增加非辦公時間的突擊家訪、按個別屋邨的單位類型、人口組成等因素來調整突擊家訪的時間等；

(10) 如檢討後，仍認為周期性家訪為其中一個作為打擊濫用公屋的有效措施，應全面檢討現時的家訪安排，以提升偵測濫用公屋個案的成功率，包括為屋邨管理人員提供具針對性的家訪調查技巧之訓練、為家訪後的跟進工作及有關監督工作制定清晰的指引等；

(11) 屋邨管理人員一旦察覺到單位有可能被濫用，便應積極考慮主動向相關部門索取有關租戶的資料；

(12) 考慮制定針對物管公司及護衛服務承辦商個別職員的獎勵計劃，以提高他們的積極性參與打擊濫用公屋；

(13) 為提高成效，在合約條款可行的情況下，向物管公司及護衛服務承辦商的職員提供偵測濫用公屋的觀察培訓，提高他們向屋邨辦事處報告懷疑濫用公屋個案的警覺性和責任感；

(14) 探討在懲罰濫用公屋的租戶方面是否有加重的空間，特別是若有關濫用行為並無觸犯法例，房委會及房協亦可透過行政措施實施額外的處分，增強阻嚇性；

(15) 為更全面了解實際情況，分析工作效能，並調整相關策略和優化措施，房委會及房協應加強收集及分析有關打擊濫用公屋的數據；

(16) 為增加透明度，及避免引起誤會，考慮在不披露第三者的個人資料及不影響調查工作進展的情況下，盡可能扼要地向舉報者交代該署跟進工作的進展；

(17) 為增強協同效應和促進交流，房委會與房協應就打擊濫用公屋的工作加強溝通及聯繫，以促進雙方資訊交流和經驗分享；

(18) 繼續從各濫用公屋的個案中整合經驗，制訂具針對性及有效的偵測調查手法，讓前線屋邨管理人員或善資組人員接受相關的工作培訓，加強察覺公屋被濫用的靈敏度，並因應所得線索或資料採取相應的跟進工作；

(19) 按實際情況檢視資源安排，靈活調撥人手及調整工作流程，以確保打擊濫用公屋的工作持續有效；

(20) 考慮透過與土註處建立的「資料比較及核對機制」，在核實公屋編配資格前就每宗公屋申請進行查冊，嚴格審查公屋申請者是否擁有香港住宅物業，並在公屋申請者輪候期間，隨機抽選一些個案作深入調查，從源頭堵截濫用公屋人士；

(21) 積極考慮與內地及澳門政府部門或機構協商，建立渠道，以審查公屋申請者是否在內地或澳門擁有物業；及

(22) 探討追查公屋申請者及租戶在海外的物業的可行做法。

48. 公署對房委會有以下建議：

(23) 為增加阻嚇力及更符合成本效益，使濫用公屋的租戶自願交還單位，房委會應總結經驗，全面檢討提高檢控率的策略和政策，探究如何在檢控時效內發現並搜集到充分證據作出檢控；及

(24) 新電腦管理系統應設立數據收集及分析的功能，以提升打擊濫用公屋的工作效能。

49. 公署對房協有以下建議：

(25) 重新就全面推行「富戶政策」作認真研究，並諮詢法律意見，切實探討用各種方法盡早將「富戶政策」涵蓋所有出租屋邨的租戶；

(26) 提醒所有職員務須嚴格遵守對嚴重違反租約的租戶不再給予警告，而直接發出「遷出通知書」的做法，並適時檢視新做法的推行情況；

(27) 檢討現時可就周期性家訪進行預約的安排；

(28) 繼續效法房委會對出租單位的用水量的監察措施。如有異常情況，再作進一步調查；

(29) 考慮效法房委會，與社署協商建立通報機制；

(30) 考慮效法房委會，以電腦系統管理打擊濫用公屋的工作；及

(31) 考慮向有較多處理濫用公屋個案經驗的房委會借鏡。

申訴專員公署
2025 年 1 月

公署不時在社交媒體上載選錄調查報告的個案摘要，歡迎關注我們的 Facebook 及 Instagram 專頁，以獲取最新資訊：

Facebook.com/Ombudsman.HK　　**Instagram.com/Ombudsman_HK**

Executive Summary
Direct Investigation Operation Report

Government's Work in Combating Abuse of Public Housing Resources

Introduction

The current-term Government has done a lot of work on housing policy. By adopting the strategies of enhancing speed, efficiency, quantity and quality, the Government has endeavoured to increase the supply of public rental housing ("PRH"). PRH resources are precious to the society. In tandem with increasing supply, it is crucial to ensure that existing PRH flats are optimally used and rationally allocated to people in genuine need. At present, there are more than 840,000 households, comprising more than 2.18 million tenants, living in PRH estates across Hong Kong. This Office believes that most public tenants are law-abiding and abusers are very much in the minority. Nevertheless, abusive behaviours would cause a waste of valuable PRH resources and unfairness to families on the waiting list. The Hong Kong Housing Authority ("HKHA") and the Hong Kong Housing Society ("HKHS"), as the authorities responsible for managing PRH, are duty bound to formulate practical mechanisms and measures to monitor the occupancy status of tenants, thereby ensuring fairer and more effective allocation of PRH. The allocation of scarce resources should be focused on those in genuine and pressing need to improve their living conditions immediately and enhance the public's sense of happiness and contentment.

2. In recent years, various sectors in the community have formed a strong consensus in supporting the Government to step up efforts in combating PRH abuse and increasing penalties. The current-term Government has spared no effort in combating PRH abuse with a range of improvement measures. The substantive progress so far is certainly commendable. During this direct investigation operation, HKHA and HKHS have taken the initiative to review seriously and implement the enhanced Well-off Tenants Policy ("WTP"). New measures to step up combating PRH abuse are also introduced in succession, such as exploring amendments to the Housing Ordinance for greater deterrent effect, establishing a data matching and verification mechanism with the Land Registry ("LR"), and launching the Report Public Housing Abuse Award. Since the current-term Government took office in July 2022, the Housing Department ("HD") has recovered more than 7,000 flats on the grounds of abuse or breaches of tenancy terms or housing policies. The number of recovered flats has already exceeded

the total number of flats in a large estate. Their positive attitude and remarkable results achieved are worthy of recognition. Nevertheless, in view of the widespread concern about PRH abuse and relevant complaints lodged with us by members of the public from time to time, we consider it worthwhile to go the extra mile with an in-depth investigation into HD and HKHS, thereby ensuring that their work against PRH abuse is more precise, comprehensive and effective.

3. This Office has examined the work of HD and HKHS in monitoring tenants' occupancy status, vetting tenants' declaration of income and assets, investigating and following up on suspected PRH abuse cases. Consolidating our findings, we have the following observations and comments regarding the work of HD and HKHS in combating abuse of public housing resources.

Our Findings

(I) Applicable Scope of WTP

HKHS Should Explore Covering All PRH Tenants under WTP

4. HKHS's WTP implemented in 2018 only covers applicants with the tenancy coming into effect on or after 1 September 2018, and household members (except the spouse of original tenants) granted a new tenancy on or after that date for "take-over tenancy". Even the enhanced WTP introduced in 2024 does not cover all HKHS tenants. As at November 2024, only 14.1% of HKHS tenants were covered by the WTP. In other words, for the majority of HKHS tenants not covered by the WTP, it is entirely up to the tenants to voluntarily notify HKHS and surrender their flats upon household income or assets exceeding the limits or domestic property ownership acquired in Hong Kong. Such a loophole allows tenants to intentionally withhold information and persist with PRH abuse.

5. To plug the loophole earlier and treat all PRH tenants fairly, we urge HKHS to seek further legal advice according to circumstances, and proactively explore ways to cover all tenants of its rental estates under the WTP as soon as possible.

(II) Detection of Tenancy Abuse Relating to Income and Assets Declaration

HKHS's Former Mechanism Inadequate for Vetting the Eligibility of Applicants for "Take-over Tenancy"

6. **Case (6)** detailed in the investigation report revealed that HKHS's former mechanism for vetting the eligibility of applicants for "take-over tenancy" was inadequate. Given that the WTP does not cover all HKHS tenants, it is especially essential for HKHS to conduct stringent vetting when handling rental or tenancy matters. The spot checks conducted by HKHS according to the procedural guidelines at that time were obviously inadequate. During our direct investigation operation, HKHS has established a new mechanism with the LR since January 2024, under which HKHS will verify tenants' domestic property ownership in Hong Kong when handling their rental or tenancy matters.

7. This Office urges HKHS to take advantage of this new mechanism in proactively performing its gatekeeping role. All staff of the Estate Management Offices and the Tenancy Management Offices should be reminded to strictly adhere to the guidelines in their daily management of rental or tenancy matters, and critically vet the PRH eligibility of relevant applicants or families in accordance with the policy. The above recommendation is also applicable to HKHA's daily management of rental or tenancy matters.

HKHA Should Consider Strengthening the Vetting on the Applications for "Take-over Tenancy"

8. This Office considers that HKHA should consider drawing on HKHS's practice and explore conducting land search on applicants for "take-over tenancy" and their adult family members through the Integrated Registration Information System or the data matching and verification mechanism, thereby vetting their domestic property ownership in Hong Kong. It should only approve the "take-over tenancy" applications after confirming their eligibility.

HKHA Failing to Stringently Scrutinise the Declaration Forms Submitted by Tenants

9. Our investigation revealed that due to manpower constraints, HKHA and HKHS would not thoroughly scrutinise the truthfulness of the particulars in each declaration form in the past. However, spot checks of declaration forms only are

inadequate to curb PRH abuse. The failure of HKHA and HKHS staff to stringently scrutinise suspicious or incomplete declaration forms might give tenants a perception that the authorities would simply accept anything they submitted, and those intending to withhold information might gamble on not being detected. We recommend that HKHA and HKHS remind all estate management staff to critically scrutinise the particulars in the declaration forms submitted by tenants, clarify any suspicious or incomplete information, and proactively obtain tenants' relevant information from other government departments or organisations where necessary.

10. Before June 2023, each land search costed $640 and had to be conducted by manual input of data one by one. Due to manpower and resource constraints, HD was unable to conduct a land search on each tenant aged 18 or above in all applications. Nevertheless, HKHA has implemented a new declaration system since October 2023, under which all tenants, upon admission to PRH, are required to declare biennially their occupancy status and any domestic property ownership in Hong Kong. With the new mechanism with LR established in 2023, land search will be conducted on all adult family members required to make declaration. The financial efficiency has been enhanced with the average cost per land search substantially reduced to around $4. Since January 2024, HKHS has also conducted land search through the data matching and verification mechanism established with LR on the adult family members of about 1,900 households required to make declaration in 2024; it will conduct land search on the household members required to declare their property ownership thereafter.

<u>HKHA and HKHS Should be More Proactive in Liaison and Communication with Mainland Authorities and Agencies to enhance information exchange</u>

11. The public widely considers that HKHA and HKHS should strengthen communication with Mainland authorities or agencies to detect any property ownership of PRH applicants and tenants in the Mainland. In the past year or so, HKHA and HKHS have been more proactive in liaison with the relevant Mainland authorities or agencies. With more experience in cooperation and communication, HKHA has established effective means of liaison with Mainland authorities and agencies to facilitate the detection of tenants' property ownership in the Mainland. We are pleased to note that HKHS will follow the practice of HKHA in strengthening this aspect.

HKHA and HKHS Should Strengthen Communication with Transport Department ("TD")

12. It is not a violation for PRH tenants to own motor vehicles, but vehicle ownership can provide a clue for tracing whether they have made false statements or omitted declaration. In recent years, HKHA and HKHS have indicated that they would pay closer attention to the vehicles parked in the monthly parking spaces of PRH estates under their management as a clue for investigating the income and assets of the tenants concerned. As a result, they have successfully detected tenants who were withholding information. However, some PRH tenants who intend to evade investigation may choose to park their vehicles in private car parks at higher fees instead of PRH car parks. To plug the loophole and obtain tenants' information more conveniently, HKHA and HKHS should further strengthen communication with TD for obtaining the information of registered vehicle owners whose registered residential or correspondence addresses are PRH flats. It will enable HKHA and HKHS to check any ownership of expensive vehicles and Mainland vehicle licences, whether tenants have withheld information or made false statements, and whether their incomes and assets exceed the prescribed levels.

(III) Detection of Tenancy Abuse Relating to Occupancy Status

HKHS Too Lenient with Serious Tenancy Abuse

13. Before August 2024, HKHS would require the tenants in substantiated abuse cases to rectify the breach according to the time frame specified in its operational manual. Under the Warning Letter System, HKHS classified tenancy abuse into two main categories: (1) non-occupation, engaging in illegal activities in the flat, non-domestic usage and false declaration; and (2) subletting or reletting the flat. From issuing a written confirmation to the tenant after the abuse is substantiated to issuing the third warning letter, a period was allowed for rectification.

14. This Office considers it essential to take decisive action against PRH abuse. Once such cases are detected and substantiated, HKHS should initiate the process immediately to terminate the tenancy and recover the flats, just like the practice of HKHA. However, HKHS's Warning Letter System in the past allowed tenants in serious abuse cases to continue residing in their flats after rectification. They were also given a very lenient period to rectify the breach, which in effect allowed them to continue with PRH abuse before the final deadline.

15. This Office is of the view that HKHS's Warning Letter System significantly undermined the vigour and effectiveness of its efforts in combating and preventing tenancy abuse. Following our intervention, HKHS has reviewed its former practice of being too lenient with serious tenancy abuse. Once serious abuse is substantiated, it will now initiate the process immediately to terminate the tenancy without giving any warning to the tenant. We urge HKHS to remind all staff to strictly adhere to the new practice and review its implementation in a timely manner.

Routine Home Visits of HKHA and HKHS Ineffective for Detecting PRH Abuse

16. Routine home visits form one of the measures to detect PRH abuse relating to occupancy status. These visits also serve other purposes, such as understanding the change in family circumstances, conditions of PRH facilities and occupancy status of tenants, and maintaining communication with tenants.

17. During this direct investigation operation, we had specially arranged our officers to accompany HD and HKHS staff during routine home visits. We consider that the effectiveness of home visits in combating PRH abuse largely depends on the investigation methods and techniques of estate management staff and their subsequent actions. If they are just going through the motions, home visits will not achieve the intended purposes. Even though estate management staff have conducted routine home visits according to operational guidelines, their success rate of detecting abuse relating to occupancy status is not high, given the large amount of manpower and time required. The authorities might not be able to detect whether the tenants' occupancy status is in compliance with the tenancy terms simply relying on home visits.

18. In the long run, we recommend that HKHA and HKHS review whether there is any duplication of resources or possibility of revamp between the arrangement of routine home visits and other measures against PRH abuse, thereby ensuring that the measures for combating abuse are complementary and more effective as a whole.

19. After review, if routine home visits are still considered essential for combating abuse, HKHA and HKHS should ensure the efficiency and cost effectiveness of home visits for detecting abuse. HKHA and HKHS should comprehensively review the existing arrangements from the perspectives of raising the success rate of surprise visits and the success rate of abuse detection, provide estate management staff with specific training on investigation techniques for home visits, and draw up clear

guidelines on the subsequent actions after home visits and the monitoring measures; HKHS should also review the arrangements for home visits by appointment.

<u>To Obtain Tenants' Information from Relevant Departments More Proactively</u>

20. Under the existing mechanism, the Social Welfare Department ("SWD") will notify HD of the personal data of elderly persons admitted to subsidised places of residential care home, and the information of PRH tenants participating in the Guangdong and Fujian Schemes. At the request of HD, SWD will also provide the information of individual tenants relating to social security assistance. The Immigration Department will provide, at the request of HD, individual tenants' registration of persons records, immigration records, marriage registration records and death registration records.

21. In the past, HKHA and HKHS adopted a risk-based strategy and focused resources on in-depth investigation of high-risk or suspected abuse cases revealed by tip-off or detection. It was impossible to conduct in-depth investigation on all tenants. Therefore, the crux of the matter is whether HKHA and HKHS staff can promptly detect PRH abuse and approach other government departments for relevant information of the tenants concerned. To avoid oversight, we recommend that estate management staff immediately and proactively consider obtaining information of tenants from the relevant departments whenever they are aware of possible PRH abuse for stronger crackdown.

<u>HKHA's New Award System Inadequate to Incentivise Individual Staff of Property Services Agents and Security Services Contractors</u>

22. In their daily performance of management or patrol duties, the staff of property services agents and security services contractors should be able to grasp the occupancy status of PRH flats. For example, they might become aware of tenants' prolonged absence from home, flats frequented by strangers, flats persistently without lights at night time, or overflowing mailboxes. These suspicious cases should be reported to HD and HKHS for further monitoring or investigation. However, our investigation revealed that in most cases, property services agents and security services contractors often only took action at the request of the Estate Management Offices or the Public Housing Resources Management Sub-section ("PHRM"), such as monitoring suspected cases of PRH abuse, tracking the records of water and electricity consumption, and assisting in surprise home visits. They seldom took the initiative to report suspected cases to HD.

23. Since the third quarter of 2023, HKHA has incorporated an award system in the performance assessment scoring for property services agents and security services contractors. Under which, HKHA will award additional marks in their performance assessment for putting in extra resources leading to HKHA's issuance of Notice-to-quit in PRH abuse cases, which will increase their opportunity of tender submission and tender award in future. However, the award system may not be adequate to encourage individual staff members to proactively monitor the situation of flats or tenants and report their observations to superiors.

24. To promote a greater monitoring role for the staff of property services agents and security services contractors, HKHA should consider formulating specific incentive schemes motivating individual staff members to participate in combating PRH abuse. We consider that to enhance effectiveness, HKHA should provide the staff of property services agents and security services contractor with observation training for detecting PRH abuse, raise their vigilance and sense of responsibility in reporting suspected cases to the Estate Management Offices, and draw up guidelines for reference and compliance by staff.

HKHS Should Step up Monitoring Water Consumption of Tenants

25. When examining some early cases[1] of HKHS, we noted that it had not taken the initiative to monitor the water consumption of tenants for clues to initiate in-depth investigation. It was often only after commencement of investigation that HKHS deployed staff to monitor the water consumption of a suspected flat for evidence of PRH abuse. We urge HKHS to follow the practice of HD and step up monitoring of water consumption of rental flats, thereby detecting those with abnormal water consumption for further investigation.

HKHS Has Not Established a Notification Mechanism with SWD

26. HKHA has established a notification mechanism with SWD years ago, under which SWD will notify HD of the personal data of elderly persons admitted to subsidised places of residential care home, and the information of PRH tenants participating in the Guangdong and Fujian Schemes. The mechanism has been

[1] Since January 2023, HKHS has received information about rental flats with abnormal water consumption from the Water Supplies Department.

operating smoothly. HKHS should consider following suit and liaising with SWD to set up a similar notification mechanism as HD's, so as to gain a more comprehensive understanding of the situation of tenants.

(IV) Follow-up Actions on PRH Abuse Cases

HKHA's Prosecution Rate Too Low to Create Deterrent Effect

27. Over the past seven years, the prosecution rate of HKHA in respect of PRH abuse cases ranged from only 1.7% to 4.2%. As the prosecution rate is extremely low, there are public views that the deterrence is inadequate, leading tenants to be heedless of the consequences of concealing their income or assets, with a wrong perception that the worst-case scenario will be surrendering the flat and no legal liability will be incurred.

28. After examining the case files, we found that the time limit[2] for prosecution had expired in many cases when the PRH abuse was discovered. Consequently, HKHA was unable to prosecute tenants for making false statements even though sufficient evidence was available. To enhance deterrent effect and cost efficiency, we recommend that HKHA consolidate experience and comprehensively review how to identify and collect sufficient evidence for prosecution within the limitation of time, thereby raising prosecution rate to the extent that PRH abusers will be compelled to surrender their flats voluntarily. The Office is pleased to note that HD is currently exploring amendments to the Housing Ordinance to extend the time limit of prosecution against PRH abuse involving false statements.

To Explore Heavier Penalties Against PRH Abuse

29. Before the enhanced WTP was implemented by HKHA, only abuse relating to "income and assets declaration" will be prosecuted on the grounds of making false statement. As for abuse relating to "occupancy status", even for such serious cases as subletting or engaging in illegal activities in the flat, the most serious consequences would only be termination of tenancy, surrender of the flat to HKHA and disqualification from applying for public housing again within two years.

---

[2] Within 2 years after the commission of the offence or within 6 months after the discovery thereof by an authorised officer, whichever period expires first.

30. In **chapter 5, case (5)** of the investigation report, the tenant had sublet the flat to non-household members for financial gain at the expense of public resources. Even after the abuse was substantiated, HD eventually took about five months to recover the flat, while the subletting continued in the interim. Such serious abuse only resulted in surrender of the flat, which was a very minor consequence for the tenant who had already left Hong Kong and no longer lived in the flat.

31. As HKHS is not vested with the statutory power to prosecute, its tenancy management is entirely based on the terms of tenancy agreement. The penalties imposed by HKHS in PRH abuse cases are even milder and less deterrent than those imposed by HKHA. In view of the current situation of inadequate deterrence and lenient penalties, we recommend that HKHA and HKHS explore any room for imposing heavier penalties on tenants for PRH abuse, including additional sanctions through administrative measures to achieve a greater deterrence. The Office is pleased to see that HD is currently exploring amendments to the Housing Ordinance to raise the penalties for PRH abuse and criminalise such serious abuse as subletting and reletting.

<u>HKHA Lacking Records and Analysis of Data</u>

32. This Office considers that to ensure the desired effect achieved by the policies and measures against PRH abuse, prevent loopholes from occurring and refine the measures and operational guidelines where necessary, HKHA should regularly review the effectiveness in implementing the policies. The collection and analysis of statistical data on cases is an integral part of the review. However, HKHA currently has no centralised data about information obtained from other departments or organisations, nor has it compiled breakdown data on PRH abuse. To gain a more comprehensive understanding of the actual situation, analyse the work efficiency, and adjust the relevant strategies and enhancement measures, we recommend that both HKHA and HKHS step up the collection and analysis of data relating to crackdown on PRH abuse.

(V) Others

<u>Lack of Computerised Management of Case Investigations and Follow-up Actions</u>

33. Although HD has a dedicated computerised management system to record and follow up on daily management of tenancy matters and routine home visits, it has not computerised the management of investigation of PRH abuse cases. The staff of

the Estate Management Offices and the PHRM still record information on paper files, which are passed on to responsible officers at the next stage for further action. Entirely relying on paper files for recording and managing case investigations and follow-up actions has an impact on the subsequent case monitoring, data collection and analysis, and even the speed of case processing. If HD intends to study and review the follow-up actions, the handling procedures at various stages, and the effectiveness of combating PRH abuse, it will need to go through the paper files one by one, which is a time-consuming and cumbersome exercise.

34. Following the launch of our direct investigation operation, HKHA has reviewed its existing practice and set up a new computer system for storing the case information, procedures and investigation results of frontline Estate Management Offices and the PHRM in relation to work against PRH abuse for better monitoring. We urge HKHA to equip the computerised management system with data collection and analysis functions to enhance the effectiveness of its work against PRH abuse. While HKHS has already followed HKHA's practice in using an electronic platform to facilitate home visits, we recommend that HKHS further consider computerising the management of its work against PRH abuse.

Lack of Transparency in Following up on Reports

35. Apart from the occasional complaints received, this Office has been informed by members of the public that after reporting cases of PRH abuse to HD, they were refused disclosure of HD's follow-up actions and investigation results on the grounds of protecting third-party privacy. The public considered that the lack of transparency gave the impression that HD was slipshod and ineffective in investigation. Some even queried whether HD had followed up on the reports received at all.

36. This Office recognises the importance of protecting third-party privacy. However, with the Report Public Housing Abuse Award launched for provision of accurate information on PRH abuse, it is expected that more reports will be received, and informants will be anxious to know whether HD has followed up on their reports seriously. To enhance transparency and avoid misunderstanding, we recommend that both HKHA and HKHS consider giving a concise account of their follow-up actions to informants as far as possible without disclosing the personal data of third parties or affecting the progress of investigation.

HKHA and HKHS Should Strengthen Communication and Liaison on Combating PRH Abuse

37. There are many areas of mutual reference and complementarity between HKHS and HD in their strategies and efforts against PRH abuse. Currently, HKHA and HKHS have formulated their own WTP and anti-abuse measures. Although their measures and practices are similar, as mentioned above, HKHS still has room for improvement in the handling of substantiated abuse cases, arrangements for routine home visits, notification mechanism with other departments, detection of PRH abuse, and formulation of new measures. HKHS should consider drawing on the more extensive experience of HKHA in handling PRH abuse. To facilitate synergy and mutual exchange, we recommend that HKHA and HKHS step up information exchange and experience sharing on their work against PRH abuse.

Training on Investigation Techniques to be Strengthened

38. Low water consumption, rent arrears, unreachable tenants or household members are probably signs of PRH abuse. The ability of frontline estate management staff to discern these signs and take proactive action is one of the important factors in the successful detection of PRH abuse. Moreover, online advertisements or posts for subletting of PRH flats appear from time to time. If HKHA and HKHS staff can track down the relevant tenants more accurately and effectively, they can prevent PRH abuse at an early stage.

39. In this light, we recommend that HKHA and HKHS consolidate experience from various cases of PRH abuse and formulate a targeted and effective approach to detect and investigate such cases. Relevant training should be provided for frontline estate management staff or PHRM staff to enhance their sensitivity in discerning PRH abuse and capability to take corresponding actions on the clues or information obtained, resulting in more effective detection of PRH abuse.

Flexible Allocation of Resources for Investigation of PRH Abuse

40. With the strengthened efforts and publicity campaigns against PRH abuse, the workloads of HD and HKHS are expected to increase significantly. Meanwhile, HKHA has launched the Report Public Housing Abuse Award in January 2025 for provision of accurate information on PRH abuse, thereby detecting more abuse cases. To prevent misuse and ensure the truthfulness of the information provided, Award

participants have to provide their real names and be interviewed by dedicated personnel. HD needs to deploy additional manpower to implement the Award and conduct in-depth investigation into the reports, so as to enhance the success rate under the Award and avoid discouraging the public from reporting.

41. To effectively implement the enhanced efforts in combating PRH abuse and the recommendations made in this direct investigation operation, we recommend that HKHA and HKHS review the allocation of resources according to actual circumstances, with timely increase of resources and adjustment of workflow to ensure continued effectiveness of their work against PRH abuse.

(VI) Vetting Assets of PRH Applicants

HKHA and HKHS Failing to Stringently Vet PRH Applicants' Property Ownership

42. We consider that if HKHA and HKHS deepen the reform of the mechanism against PRH abuse and adopt the improvement measures detailed above to eliminate ineligible PRH applicants at source, the effectiveness will increase exponentially. It is therefore crucial to tackle the problem of PRH abuse at source by cancelling ineligible applications and allocating PRH resources to those in genuine need.

43. **Case (2)** in **chapter 5** showed that before the new system implemented in 2023, HD apparently did not conduct a comprehensive vetting on all household members of each PRH application for any domestic property ownership in Hong Kong.

44. This Office considers that to achieve effective gatekeeping and cost efficiency, HKHA and HKHS should consider adopting the effective data matching mechanism with LR mentioned above to screen PRH applicants and their household members for any domestic property ownership in Hong Kong before confirming their eligibility for PRH allocation. During the waiting period of PRH applicants, the authorities should also conduct in-depth investigation of randomly selected cases to detect if any applicants have withheld information on income or assets, and cancel the applications of those who fail to pass the eligibility test.

45. Since mid-2023, HD and LR has in place a data matching and verification mechanism for conducting a land search on each PRH applicants before confirming their eligibility for PRH allocation, and robustly screen them for any domestic property ownership in Hong Kong. Apart from cancelling the applications, HKHA will consider prosecuting the applicants found to have made false statements.

46. In addition, the issue of vetting the assets of PRH applicants outside Hong Kong has all along been a matter of concern. To combat PRH abuse at source, HKHA and HKHS should proactively consider vetting PRH applicants' property ownership in the Mainland or Macao, and establishing channels or platforms for such purpose in liaison with Mainland and Macao authorities or agencies. As for the vetting of overseas property ownership, we understand that it depends on whether overseas governments or relevant organisations are willing to cooperate in providing information on the tenants concerned. Nonetheless, we recommend that HKHA and HKHS continue to explore feasible ways of tracing the overseas property ownership of PRH applicants and tenants, thereby further enhancing the effectiveness of their work against PRH abuse.

Recommendations

47. In the light of the above, The Ombudsman recommends that HD and HKHS:

(1) remind all staff of the Estate Management Offices and the Tenancy Management Offices to strictly adhere to the guidelines in their daily management of rental or tenancy matters, and vet the PRH eligibility of relevant applicants or families in accordance with the policy;

(2) consider strengthening the vetting of "take-over tenancy" applications, and checking any domestic property ownership in Hong Kong of principal tenants and their family members;

(3) remind estate management staff to stringently scrutinise the particulars in the declaration forms submitted by tenants, to be more vigilant in clarifying suspicious or incomplete information, and to be more proactive in obtaining tenants' relevant information from other government departments or organisations where necessary;

(4) explore the feasibility of comprehensive screening of all PRH tenants through land search regularly;

(5) explore ways to enhance communication with Mainland and Macao authorities and agencies, and establish channels as far as practicable, for more convenient access to information about tenants' property ownership in the Mainland or Macao;

(6) consider strengthening communication with TD for obtaining the information of registered vehicle owners whose registered residential or correspondence addresses are PRH flats where necessary;

(7) explore any room for improvement in the existing arrangements and monitoring system for home visits, especially the deployment of manpower, whether estate management staff have enough time to complete home visits within the time limit, and whether the proportion and practice of reviews and spot checks of records can be strengthened;

(8) in the long run, review whether there is any duplication of resources or possibility of revamp between the arrangement of routine home visits and other measures against PRH abuse, thereby ensuring that the measures for combating PRH abuse are complementary and more effective as a whole;

(9) after review, if routine home visits are still considered essential for combating abuse, comprehensively review the existing arrangements from the perspective of raising the success rate of surprise visits, such as deploying manpower flexibly to increase the number of surprise visits during non-office hours, and adjusting the timing of surprise visits according to the flat types and demographic composition of specific PRH estates;

(10) after review, if routine home visits are still considered essential for combating abuse, comprehensively review the existing arrangements from the perspective of raising the success rate of abuse detection, such as providing estate management staff with specific training on investigation techniques for home visits, and drawing up clear guidelines on the subsequent actions after home visits and the monitoring measures;

(11) proactively consider obtaining information of tenants from the relevant departments whenever estate management staff are aware of possible PRH abuse;

(12) consider formulating specific incentive schemes to motivate staff members of property services agents and security services contractors to participate in combating PRH abuse;

(13) for the sake of enhancing effectiveness and if feasible under contractual terms, provide the staff of property services agents and security services contractor with observation training for detecting PRH abuse, and raise their vigilance and sense of responsibility in reporting suspected cases to the Estate Management Offices;

(14) explore any room for imposing heavier penalties on tenants for PRH abuse, especially for misconduct not in breach of the law, where HKHA and HKHS can still impose additional sanctions through administrative measures to achieve a greater deterrence;

(15) step up the collection and analysis of data relating to crackdown on PRH abuse to gain a more comprehensive understanding of the actual situation, analyse the effectiveness of work, and adjust the relevant strategies and enhancement measures;

(16) for the sake of enhanced transparency and avoidance of misunderstanding, consider giving a concise account of their follow-up actions to informants as far as possible without disclosing the personal data of third parties or affecting the progress of investigation;

(17) for the sake of facilitating synergy and mutual exchange between HKHA and HKHS, strengthen communication and liaison with more information exchange and experience sharing on their work against PRH abuse;

(18) continue to consolidate experience from various PRH abuse cases, formulate a targeted and effective approach to detect and investigate such cases, and provide relevant training for frontline estate

management staff or PHRM staff to enhance their sensitivity in discerning PRH abuse and capability to take corresponding actions on the clues or information obtained;

(19) review the allocation of resources according to actual circumstances, with flexible deployment of manpower and adjustment of workflow to ensure continued effectiveness of their work against PRH abuse;

(20) consider conducting a land search on all PRH applicants through the data matching and verification mechanism established with LR before confirming their eligibility for PRH allocation, robustly screening them for any domestic property ownership in Hong Kong, and randomly selecting cases for in-depth investigation during the waiting period of PRH applicants, so as to intercept PRH abuse at source;

(21) proactively consider liaising with Mainland and Macao authorities or agencies to establish channels for vetting PRH applicants' property ownership in the Mainland or Macao; and

(22) explore feasible ways of tracing the overseas property ownership of PRH applicants and tenants.

48. The Ombudsman recommends that HKHA:

(23) draw on experience and comprehensively review its strategies and policies to raise prosecution rate, and explore ways to identify and collect sufficient evidence for prosecution within the limitation of time for prosecution, thereby enhancing deterrent effect and cost efficiency to the extent that tenants who have been abusing PRH will surrender their flats voluntarily; and

(24) equip the new computerised management system with data collection and analysis functions to enhance the effectiveness of its work against PRH abuse.

49. The Ombudsman recommends that HKHS:

(25) study anew the full implementation of the WTP, seek legal advice and seriously explore ways to cover all tenants of its rental estates under the WTP as soon as possible;

(26) remind all staff to strictly adhere to the practice of issuing the Notice-to-Quit outright to tenants in serious breach of the tenancy agreement without prior warning, and review the implementation of the new practice in a timely manner;

(27) review the existing arrangements of accepting appointments for routine home visits;

(28) continue to follow HKHA's practice in monitoring the water consumption of rental flats, and conduct further investigation if anomaly is detected;

(29) consider liaising with SWD to set up a notification mechanism in the same way as HKHA; and

(30) consider following HKHA's practice in computerised management of work against PRH abuse;

(31) consider drawing on the more extensive experience of HKHA in handling PRH abuse.

Office of The Ombudsman
January 2025

We will post the case summary of selected investigation reports on social media from time to time. Follow us on Facebook and Instagram to get the latest updates.

Facebook.com/Ombudsman.HK **Instagram.com/Ombudsman_HK**

1

引言

背景

1.1 政府的公營房屋政策是為有住屋需要但無法負擔租住私人樓宇的低收入人士或家庭提供適切、可負擔的公共租住房屋（公屋）。市民對公屋的需求殷切，今屆政府努力不懈增加房屋供應，以滿足市民的住屋需要，工作已見實效：過去公屋平均輪候時間持續上升的勢頭已經扭轉，由今屆政府上任前的 6.1 年縮減至 2023 年三月及六月兩個季度的 5.3 年，減幅達 13%。截至 2024 年 9 月底，約有 122,000 宗一般公屋申請(「即家庭及長者一人申請」)，以及約 91,000 宗配額及計分制下的非長者一人申請[1]。2023 年第四季一般公屋申請的平均輪候時間為 5.5 年，長者一人申請的平均輪候時間為 3.5 年。今屆（即第六屆）政府有信心兌現公屋綜合輪候時間在 2026/27 年度回落到 4.5 年的承諾。

1.2 公屋是社會寶貴的資源，在增建公屋的同時，必須確保現有公屋單位得以善用及合理編配給真正有需要的人士。香港房屋委員會(「房委會」)和香港房屋協會(「房協」)推行一系列針對公屋富戶政策，以檢視租戶是否需要繳交額外租金，甚至遷出單位。現時全港有約 84 萬多戶，218 萬多名的公屋住戶[2]。公署相信，大部分公屋住戶均奉公守法，濫用公屋的住戶只佔整體住戶的極少數。然而，濫用公屋的行為浪費寶貴的公共房屋資源，對正在輪候公屋的家庭及人士不公。房委會和房協作為負責為市民提供出租公屋的機構，有必要制訂切實的機制和措施，了解住戶的居住情況，以更公平及更有效的方法編配公屋，更聚焦地把珍貴資源分配給真正有迫切住屋需要的人士，即時改善其生活環境，進一步提升市民的幸福感、獲得感。

---

[1] 一般公屋申請乃根據合資格申請人申請編號的先後次序、家庭人數和公屋選區，以及按當時的公屋資源，來編配公屋。非長者一人申請的申請者獲配屋的優先次序，會以其在「配額及計分制」下所得分數為依據。在符合所有申請公屋資格下，累積分數愈高，便會愈早獲得編配公屋單位。

[2] 房委會有約 81 萬戶，共 210 萬名居民；房協有約 3 萬戶，共 8 萬名居民。

1.3 房屋署（作為房委會的執行機關）及房協透過預防、偵察、調查行動、宣傳教育等工作打擊濫用公屋行為。近年，社會各界就打擊濫用公屋的方向形成強烈共識，今屆政府在打擊濫用公屋的工作上不遺餘力，不斷推出多項優化措施（見本調查報告**第 6 章**），取得積極成效，值得充分肯定。

1.4 雖然如此，社會對公屋濫用的情況有廣泛關注，公署亦不時收到市民就濫用公屋的投訴。因此，公署認為值得深入探討房屋署和房協就打擊濫用公屋的工作。有鑑於此，申訴專員於 2023 年 4 月 20 日宣布根據《申訴專員條例》第 7(1)(a)(ii)條向房委會和房協展開是項主動調查行動。

調查範圍

1.5 這項主動調查行動的審研範圍包括房屋署和房協：

- 對租戶住用情況的監察；
- 對租戶入息和資產申報的審查；
- 就涉嫌濫用公屋的個案的調查及跟進機制；以及
- 可予改善之處。

調查過程

1.6 公署於 2023 年 4 月 20 日向公眾公布展開此項主動調查行動，並邀請公眾人士就此課題提供意見。

1.7 2024 年 11 月 22 日，公署將調查報告草擬本送交房委會及房協評論，並分別於 2025 年 1 月 8 日及 10 日獲房協及房委會回覆。經考慮及適當納入有關意見後，公署於 2025 年 1 月 20 日完成這份報告。

2

房委會及房協打擊濫用公屋的權力

2.1 房委會主要透過《房屋條例》和與租戶所簽訂的租約條款，透過房屋署管制租戶濫用公屋的行為。房協則是自負盈虧的法定機構，沒有《房屋條例》賦予的權力，只能根據租約條款進行租務管理工作，規管其租戶。

2.2 濫用公屋的個案可能分別或同時涉及「與住用情況相關」和「與入息和資產申報相關」的濫用情況。一般濫用公屋行為可分為兩大類別：(1)「與住用情況相關」，包括：丟空單位(定義為逾 3 個月非經常持續居於單位)、分租或轉租單位(不論有沒有租金收入)、在單位內進行不法活動(如聚賭、藏毒或藏有違禁品等)、將單位用作非住宅用途(如作營商、貨倉用途等)，以及(2)「與入息和資產申報相關」，例如虛報入息和資產、虛報婚姻或家庭狀況等資料。沒有申報戶籍成員已遷出單位或離婚，或非戶籍成員遷入單位居住等，可能會影響「富戶政策」下的入息及資產限額的計算或單位的租金，亦可能會因居住人數下降而成為寬敞戶。有關詳情將於本報告**第 3 章**敘述。

《房屋條例》

2.3 房委會根據《房屋條例》第 25(1)條向其租戶發出申報表，要求該租戶在該申報表所述的期限內，向房委會或獲授權人員提供申報表指明的關於該租戶的家庭總收入或該租戶的家庭總收入與資產的詳情。該些申報表主要是指「富戶政策」下的表格，包括「富戶政策」申報表(表格 HD1119)、「居住情況及擁有香港住宅物業詳情申報表」(表格 HD1145)、「居住情況申報表」(表格 HD1146)及申請繳付原有或較低租金或繼續租住公共租住房屋單位的入息及資產申報表(表格 HD1121)。公屋住戶有責任按房委

會的規定，提供有關入息、資產及家庭成員的正確資料。任何人士若就指明格式的申報表所需的任何資料明知而向房委會作出虛假陳述，房委會可根據《房屋條例》第 26(1)(a)條作出檢控[3]；任何人拒絕或忽略提供就指明格式的申報表所需的任何資料，房委會亦可根據《房屋條例》第 27(a)條作出檢控[4]。

2.4 此外，無論有關人士是否被起訴或定罪，在**第 2.2 段**提及的濫用公屋行為中，丟空單位和把單位分租等行為屬嚴重違反租約或房屋政策行為，一經證實，房委會均可引用《房屋條例》第 19(1)(b)條[5]向有關租戶發出遷出通知書，終止其租約。

2.5 至於一些嚴重程度較低的濫用公屋個案，例如租戶沒有及時通知房委會其家庭狀況因出生、死亡或其他原因而有所改變等，房屋署會先行警告有關租戶，給予機會糾正。

租約條款

2.6 根據房委會和房協與公屋租戶所簽訂的租約，不論租戶及家庭成員因任何原因改變居住情況，租戶均須通知房屋署或房協。如公屋租戶涉及家庭成員移居海外或內地，相關租戶須辦理刪除家庭成員戶籍手續；如整個家庭不持續在單位居住（例如已長期在外地工作或讀書）租戶須將公屋單位交回。至於租戶家庭內有成員短暫時間出境讀書或工作，則須向房委會或房協提供證明文件，例如僱主證明、工作簽證、入學文件等，以便房委會或房協了解單位的住用情況。如屬暫時性質，房委會或房協不會要求永久刪除這些成員的戶籍，也不會視他們為濫用公屋。

---

[3] 一經定罪，可判《刑事訴訟程序條例》（第 221 章）附表 8 所訂明第 5 級罰款（最高為港幣 50,000 元）及監禁 6 個月。

[4] 一經定罪，可判《刑事訴訟程序條例》附表 8 所訂明第 4 級罰款（最高為港幣 25,000 元）及監禁 3 個月。

[5] 「在任何其他情況下，委員會可藉發出租契所訂期限的遷出通知書或藉發出 1 個月期限的遷出通知（兩者以期限較長者為準）而將租契終止。」

2.7 房委會的租約中有關防止濫用公屋行為的條款包括第II(10)條[6]、第 II(11)條[7]，以及第 II(20)條[8]。這些條款主要針對將單位用作非住宅用途（如作營商、貨倉用途等）、在單位內進行不法活動（如聚賭、藏毒或藏有違禁品等）以及分租或轉租公屋單位（不論有沒有租金收入）等濫用公屋的行為。

2.8 《房屋條例》並不涵蓋房協的公屋單位，房協只能根據租約條款規管租戶的行為。房協的公屋租約中有多條條款[9]，針對上文**第 2.2 段**濫用公屋行為。

「富戶政策」

2.9 為檢視如何更好地運用公屋資源，確保公屋資源能更聚焦地分配給真正有迫切住屋需要的人士，房委會及房協亦實施「富戶政策」。在「富戶政策」下，房委會及房協會檢視租戶是否需要繳交額外租金，甚至遷出單位。

---

[6] 承租人祇能以該樓宇作為其本人及本租約登記名單所列之家屬居住之用，不得利用該樓宇或其任何部份作任何商業或專業用途或用作實驗室或工場，亦不得在其內貯藏任何貨物或商品。

[7] 不得利用或促使或容許他人利用該樓宇作任何違法或不道德用途。

[8] 不得將該樓宇或其任何部份轉讓、分租或放棄使用...。承租人及登記之家屬成員在租賃期開始後一個內，必須搬入該樓宇並須經常持續居住於該樓宇內。

[9] 不得將該樓或其任何部分轉讓或分租予人或自行放棄其管有權，亦不得容納寄宿者；除本約簽訂時其姓名登記於附表二之人士(「獲准佔用人」)或其後經房協將其姓名加在該附表上之其他人士外，不得准許或任由任何人，無論時間長短，居住或使用該樓或其任何部分。姓名已登記於附表二之任何人士（租客除外）於婚後除獲房協書面准許外(如房協准許，可規定許可期間)，不得居住或使用該樓宇或其任何部分；倘租客的家庭狀況因出生、死亡或其他情由而致有所改變時，必須通知房協；該樓只能作為住客之私人住宅使用。尤其並在不局限上述的一般性原則下，不得在該樓內經營任何貿易、業務或行業；不得將該樓或其任何部分作非法或不道德之用；不得將該樓或其任何部分作貯藏貨物或商品之用；租客保證所有名列於租約附表二內之人士將於租約有效期間居住於該樓，並同意如有任何變更即立刻通知房協，包括名列租約附表二內任何佔用人之婚姻狀況。倘有任何人名列租約附表二內而未有居住於該樓時，租客同意將其姓名於租約附表二內刪除。如租約內所登記之人數有所變更時，租客亦同意房協有權轉調租客至較大或較小之居住單位。

房委會

2.10 自 1987 年 4 月 1 日起實施的「公屋住戶資助政策」和在 1996 年 4 月通過實施的「維護公屋資源的合理分配政策」，一般統稱為「富戶政策」。當時，租戶無須同時申報入息及資產（包括物業），入息超逾限額才須申報資產，而入息及資產均超逾限額才須遷離公屋單位（俗稱「雙軌制」）。

2.11 房委會的資助房屋小組委員會（「小組委員會」）於 2016 年 12 月 9 日的會議上通過修訂「富戶政策」，及在 2017 年 2 月 14 日的會議上通過相關執行細節，並於同年 10 月的申報周期開始實施。在公屋居住滿 10 年的租戶，於申報時段名列租約上的所有 18 歲或以上的家庭成員，須每兩年申報一次家庭總入息及資產，以及是否擁有香港住宅物業。租戶的入息或資產超逾限額[10]（俗稱「單軌制」），或擁有香港住宅物業（包括住宅用地），均不符合繼續租住公屋的資格，須遷離公屋單位。若租戶是在非申報周期被房屋署發現擁有香港住宅物業，該署會立即或不遲於確認其擁有香港住宅物業後的下個月內向有關租戶發出遷出通知書。

2.12 2022/23 年度共有約 252,500 戶公屋住戶須在「富戶政策」下進行申報。入息及資產申報分別於每年 4 月及 10 月進行。以 2022 年 4 月的申報周期為例，在完成審批工作後，屋邨辦事處或租約事務管理處須於 2023 年 1 月底前向有關住戶發出通知書，通知他們於 2023 年 4 月 1 日起應繳租金的水平[11]或是否符合資格繼續租住公屋。就不符合資格繼續租住公屋的住戶，房屋署於 2023 年 2 月底根據「富戶政策」向他們發出遷出通知書。住戶收到遷出通知書後，需在 2023 年 3 月 31 日或之前遷出現居公屋單位。房屋署每年 4 月份或 10 月份[12]的入息及資產申報流程及安排列於**表 1**：

---

[10] 家庭入息超逾現行公屋入息限額五倍，或家庭總資產淨值超逾現行公屋入息限額 100 倍。

[11] 家庭入息超逾現行公屋入息限額兩倍但不高於三倍的住戶，須繳交倍半淨租金另加差餉；家庭入息超逾現行公屋入息限額三倍但不高於五倍的住戶，則須繳交雙倍淨租金另加差餉。

[12] 房屋署按租約租期要求租戶分批在 4 月或 10 月份進行申報，現時只有約 1,000 多戶是於 10 月申報周期進行申報。

表 1：房屋署每年 4 月份或 10 月份的入息及資產申報流程及安排

4 月申報周期		10 月申報周期	
月份	流程及安排	月份	流程及安排
4 月 1 日	屋邨辦事處發信通知有關租戶須申報過去一年的入息及截至該年度 4 月 30 日的資產，並須於 5 月 1 日或之後填妥申報表，並於 5 月 31 日或之前交回屋邨辦事處	10 月 2 日	屋邨辦事處發信通知有關租戶須申報過去一年的入息及截至該年度 10 月 31 日的資產，並須於 11 月 1 日或之後填妥申報表，並於 11 月 30 日或之前交回屋邨辦事處
5 月	租戶遞交已填妥的申報表予所屬的屋邨辦事處	11 月	租戶遞交已填妥的申報表予所屬的屋邨辦事處
6 月初至中旬	屋邨辦事處向尚未交回申報表的租戶發信提醒	12 月初至中旬	屋邨辦事處向尚未交回申報表的租戶發信提醒
6 月至 9 月 1 日前	屋邨辦事處先作評估。如屋邨辦事處發現有懷疑個案，會先向有關住戶查詢，或要求住戶提供資料或證明。若初步澄清仍未能消除疑慮，屋邨辦事處會在 9 月 1 日或之前將涉嫌虛報資料的個案轉交給善用公屋資源分組(「善資組」)進行深入調查	12 月至翌年 3 月 1 日前	屋邨辦事處先作評估。如屋邨辦事處發現有懷疑個案，會先向有關住戶查詢，或要求住戶提供資料或證明。若初步澄清仍未能消除疑慮，屋邨辦事處會在 3 月 1 日或之前將涉嫌虛報資料的個案轉交給善資組進行深入調查
9 月 30 日前	屋邨辦事處發信通知未有交回申報表的租戶，房屋署將會發出遷出通知書，終止其租約	翌年 3 月 31 日前	屋邨辦事處發信通知未有交回申報表的租戶，房屋署將會發出遷出通知書，終止其租約

4 月申報周期		10 月申報周期	
月份	流程及安排	月份	流程及安排
5 月至翌年 2 月	屋邨辦事處將租金的審核結果(繳交原有租金／倍半或雙倍租金／市值租金[13]）通知租戶	11 月至翌年 8 月	屋邨辦事處將租金的審核結果（繳交原有租金／倍半或雙倍租金／市值租金[13]）通知租戶
翌年 1 月	善資組完成深入調查（包括隨機抽查個案）	翌年 7 月	善資組完成深入調查（包括隨機抽查個案）
翌年 2 月底前	向須交回單位的租戶發出遷出通知書	翌年 8 月底前	向須交回單位的租戶發出遷出通知書

2.13 申報表要求租戶聲明所填報的資料全部屬實，正確無訛，並提醒他們如明知而作出虛假陳述或拒絕或忽略提供所需資料，即屬違法。此外，「填寫申報表須知」亦清楚提醒租戶，如在香港以外擁有土地或物業及其他投資等資產，須在申報中計入從該等資產所獲取的收入及其淨值，以便房屋署評估有關家庭的入息及資產淨值水平有否超逾相關限額。如證實租戶虛報資料或提供不正確資料，房屋署會考慮依據《房屋條例》作出檢控。

2.14 在「富戶政策」下，以下租戶可獲豁免入息、資產和香港住宅物業的申報：

所有家庭成員均為：

(1) 年滿 60 歲或以上；

(2) 領取綜合社會保障援助金（「綜援」）；

[13] 房委會通過由 2017 年 10 月申報周期開始實施經修訂富戶政策。在政策下有兩類租戶如沒擁有香港住宅物業，但其家庭總收入超逾富戶政策入息限額，可繼續租住公屋，但需繳付市值租金：(i)有家庭成員正領取／符合資格領取社會福利署的傷殘津貼；及(ii)以綠表資格購買未落成資助出售房屋並等待接收物業的租戶。

(3) 合資格申領或正在領取社會福利署(「社署」)發放的傷殘津貼；

(4) 所有成員是由上述(1)、(2)或(3)類以不同組合組成的住戶，或；

(5) 持合租租約共住一單位的住戶[14]。

房協

2.15 2015年1月，公署發表「對公營房屋現有租戶居住資格的審查和監察機制」的主動調查行動報告。當時，公署認為，房協沒有採取有效措施，如加入適當租約條款，以限制富戶或擁有物業的租戶無了期租住單位，這實在有違其原來提供公屋予低資產或低收入人士的宗旨和原意，對真正有需要入住資助房屋的人士不公平。就此，公署建議房協考慮在租約上加入條文，採取行政措施，要求住戶申報入息及資產，以及規定當入住後的資產及入息水平超過指定上限時，須繳交富戶租金。

2.16 房協遂在2015年研究推行「富戶政策」。經諮詢法律意見，房協在2018年9月1日正式實施「富戶政策」，涵蓋的租戶包括租約於2018年9月1日或之後生效的出租屋邨申請人，以及非戶主配偶於2018年9月1日或之後提出並透過「轉換戶主」獲批新租約的租戶。

2.17 根據房協的「富戶政策」，在房協出租屋邨住滿10年的住戶須每兩年進行一次入息及資產申報，有關申報於每年4月進行。此外，若家庭狀況有變，如轉換戶主予非戶主配偶或增加18歲或以上的家庭成員，不論其居住年期，租戶亦須每兩年進行申報。自2018年9月1日實施「富戶政策」至2024年11月30日，共有4,160戶，相當於14.1%租戶，簽訂了包括「富戶政策」條款的租約(「新租約」)，當中共有48戶須進行申報。2018年9月至2024年11月已簽訂新租約的租戶數目列於**表2**：

14 沒有親屬關係的人士共住在一個公屋單位，各自簽一份租約。

表 2：2018 年 9 月至 2024 年 11 月已簽訂新租約的租戶數目

年份 （截至每年 12 月 31 日）	已簽訂新租約的累計租戶數目 （戶）	出租屋邨的租戶總數 （戶）	百分比
2018 年 （9 月 1 日實施）	59	30,135	0.2%
2019 年	553	30,176	1.8%
2020 年	974	29,999	3.3%
2021 年	1,725	30,156	5.7%
2022 年	2,382	30,028	7.9%
2023 年	3,141	29,834	10.5%
2024 年 （截至 11 月 30 日）	4,160	29,564	14.1%

2.18 若住戶於居住期內任何時間在香港擁有住宅物業，不論其家庭入息或資產水平，均須交回單位。若住戶的家庭總入息超過申請房協出租屋邨入息限額的五倍，或家庭總資產淨值超出申請房協出租屋邨的入息限額 100 倍，須將其出租單位交回房協。若住戶沒有在香港擁有住宅物業，其家庭總入息及資產淨值低於上述入息及資產水平，則可繼續在單位居住，並須按家庭的總入息水平繳交指定的相應租金[15]。

2.19 每年 4 月份的入息及資產申報流程及相關安排列於**表 3**：

[15] 家庭入息超逾申請房協出租屋邨入息限額的兩倍但不高於三倍的住戶，須繳交倍半租金；家庭入息超逾申請房協出租屋邨入息限額的三倍但不高於五倍的住戶，則須繳交雙倍租金或市值租金，以較低者為準。

表 3：房協每年 4 月份的入息及資產申報流程及安排

月份	流程及安排
4 月	屋邨辦事處發信通知有關租戶須申報過去一年的入息及截至該年度 3 月 31 日的資產，並須於 5 月 31 日或之前填報申報表
5 月	租戶遞交已填妥的申報表予所屬的屋邨辦事處
5 月至 12 月	屋邨辦事處先作評估，再將申報表轉交中央審核組進行評估和審批。如屋邨辦事處發現有懷疑個案，會先向有關住戶查詢，或要求住戶提供資料或證明，亦可於 8 月底前將個案轉交中央審核組進行深入調查
6 月至翌年 1 月	戶主會獲安排依照香港法例宣誓其所申報的資料。如家庭成員選擇分開申報，各年滿 18 歲或以上的家庭成員須就其填寫的申報表宣誓。當宣誓程序完成後，中央審核組會將審核結果通知屋邨辦事處
翌年初	屋邨辦事處將審核結果通知租戶 翌年 1 月底或之前：如住戶須在翌年 3 月 31 日或之前遷出單位或須繳交一倍半或雙倍租金或市值租金，以較低者為準 翌年 2 月底或之前：如住戶可繼續在翌年 4 月 1 日起租住現時單位及繳交原來租金

2.20 此外，在房協出租屋邨住滿 5 年後的住戶須申報是否在香港擁有住宅物業，有關申報會在每年 9 月進行。這些租戶在首次申報住宅物業後，如再住滿 5 年（即由租約開始起在單位住滿 10 年），便會在每年 4 月進行申報。第一批在「富戶政策」實施後住滿 5 年並須於 2023 年 9 月申報有否在香港擁有住宅物業的租戶共有 11 個，有關申報流程及安排列於**表 4**（因應房協於 2024 年 4 月實施優化富戶政策，申報周期統一至每年 4 月，該 11 個原須於 2023 年 9 月申報的租戶，其申報周期則順延至 2024 年 4 月進行）:

表 4：房協就租戶是否擁有香港住宅物業的申報流程及安排

月份	流程及安排
4 月	屋邨辦事處發信通知有關租戶須申報在 4 月 30 日有否在香港擁有住宅物業，並須於 5 月 31 日或之前填寫申報表
5 月	租戶遞交已填妥的申報表予所屬的屋邨辦事處
6 月至 7 月	屋邨辦事處先檢視申報表，再將申報表轉交中央審核組與土地註冊處(「土註處」)進行資料比較及核對，以查冊住戶是否在香港擁有住宅物業
8 月至 12 月	中央審核組將查冊結果通知屋邨辦事處
翌年初	屋邨辦事處將審核結果通知租戶

2.21 在「富戶政策」下，以下租戶可獲豁免入息、資產和香港住宅物業的申報：

所有家庭成員均為：

(1) 年滿 60 歲或以上；

(2) 領取綜援；

(3) 領取社署發放的傷殘津貼；

(4) 所有成員是由上述(1)、(2)或(3)類以不同組合組成的住戶。

3

房委會及房協打擊濫用公屋的策略

3.1 房委會及房協均以「多管齊下」及「風險為本」的方式打擊濫用公屋行為，當中包括：

（一）預防偵察：透過日常屋邨管理、周期性家訪所有單位租戶，及審批有關租戶的申請和申報，以了解租戶的居住情況；

（二）調查行動：隨機抽查不同類別的租戶、收到投訴、舉報或屋邨管理人員及其他政府部門等的轉介後作深入及詳細調查；

（三）宣傳教育：透過不同媒體的宣傳及廣告、屋邨通訊、通告、及海報橫額等教育提醒租戶不可濫用公屋及鼓勵公眾舉報懷疑個案。

（一）預防偵察：(a) 透過日常屋邨管理工作偵測租戶有否濫用公屋情況

房屋署和房協

3.2 屋邨管理人員透過日常管理工作偵測租戶有否濫用公屋，例如日常巡查、在審批租戶的各項申請和申報時，查核有否涉及虛報資料等。

（一）預防偵察：(b) 周期性家訪

房屋署

3.3 房屋署的家訪調查以兩年為一個周期，每個周期由 11 月 1 日開始。屋邨管理人員（包括房屋事務主任、副房屋事務經理和房屋事務經理）採用「按個案特徵方式」進行家訪，於每個周期內家訪約百分之六十[16]的個案，當中必須完成所有「特別注意個案」，如沒有在指定期限內交回「居住情況及擁有香港住宅物業詳情申報表」的租戶、年滿 70 歲或以上的全長者租戶等。因應不時更新的政策及措施，房屋署會定期對這些個案作出檢討及修訂[17]。在家訪周期內未完成的個案，須於接續的周期進行家訪。換言之，每個家庭於兩個周期（即 4 年）間最少會被家訪一次。

3.4 房屋署就家訪的具體工作及處理懷疑濫用個案制定相關的屋邨管理訓令，指示前線人員如何家訪及跟進調查。有關詳情於本報告**第 4 章**闡述。

3.5 在新冠疫情期間，各政府部門（包括房屋署）曾實施特別上班安排，僅提供緊急及必須的公共服務。為了減少接觸及保持社交距離，防止疫情擴散，房屋署的屋邨管理人員曾暫停進行例行家訪[18]。

3.6 為加強屋邨管理人員對現行政策的了解和日常處理個案的技巧，房屋署會定期為職員提供培訓。房屋署在 2023 年舉辦了兩次有關家訪調查的培訓課程，向職員講解家訪周期內必須完成的個案種類，及透過分享不同個案，指導職員如何使用行動裝置進行家訪，加強職員在進行家訪調查時須注意的地方及技巧。該署在 2024 年 2 月及 8 月亦舉辦了有關培訓課程，並就打擊濫用公屋的新措施更新了家訪工作的培訓資料。

---

[16] 房委會自 2023 年 10 月起實施新措施，要求公屋租戶在入住公屋後每兩年填報「居住情況及擁有香港住宅物業詳情申報表」。由於新措施能有效地發現較高風險的個案，加上租戶已有法律責任申報居住情況，因此由 2023 年 12 月起，每個家訪周期須完成「按個案特徵方式」下的「特別注意個案」的百分比亦由 70%相應調整至 60%。

[17] 房委會於 2023 年 12 月檢討和修訂「按個案特徵方式」的個案，由 2021 年的 12 個類別減至 5 個類別。

[18] 2020 年 3 月 24 日至 2021 年 6 月 14 日，及 2022 年 1 月 12 日至 5 月 31 日期間，房屋署的屋邨管理人員曾暫停進行例行家訪。

房協

3.7 房協人員會按實際情況於不同時段進行定期（每 24 至 36 個月）或突擊家訪調查。房協已就家訪的具體工作及處理懷疑濫用個案制定相關的指引，指示前線人員如何家訪及跟進調查。有關詳情於本報告**第 4 章**闡述。過去 6 年房協屋邨管理人員透過家訪或日常巡查發現濫用公屋的個案列於**表 5**：

表 5：房協屋邨管理人員發現的濫用公屋個案宗數

年份	屋邨管理人員發現濫用公屋的個案宗數
2018	4
2019	11
2020	14
2021	22
2022	20
2023	101
總數	172

（二）調查行動：濫用公屋的投訴或舉報的處理

房屋署

3.8 屋邨管理人員在收到濫用公屋的舉報或轉介（包括由善資組轉介由該組收到的濫用公屋舉報）時，屋邨管理人員會將個案登記在「投訴及查詢管理系統」內[19]，然後進行初步調查工作。在完成初步調查後，屋邨管理人員會將調查結果及建議（包括終結個案或需採取的跟進行動）呈交予屋邨房屋事務經理或副房屋事務經理審批。若投訴或舉報懷疑濫用公屋個案是經由善資組通知，屋

[19] 「投訴及查詢管理系統」本身沒有警告訊息。若個案經初步調查後，發現該公屋有被濫用的情況，屋邨職員會轉介個案予善資組展開深入調查工作，善資組會於【租務管理附屬系統】中標示相關警告訊息，提醒屋邨管理人員須就有關租戶的其他房屋福利的申請或處理時格外警惕。

邨管理人員需同時將調查結果通知善資組，以作記錄，確保所有個案完成跟進。

3.9 過去七個年度，房屋署收到的舉報個案以及其中查明屬實數字見**表 6**：

表 6：房屋署收到的濫用舉報及查證後查明屬實的個案數字（2017/2018 至 2024/2025 年度）

年度	指稱濫用公屋的投訴/舉報宗數	查明屬實的個案	百分比
2017/18	6,295	179	3%
2018/19	6,804	175	3%
2019/20	6,264	227	4%
2020/21	6,249	190	3%
2021/22	6,538	158	2%
2022/23	7,265	179	2%
2023/24	5,684	370	7%
2024/25（截至 11 月份）	6,796	326	5%

房協

3.10 所有濫用公屋的舉報，均先由房協所屬屋邨辦事處先行調查及跟進。若個案涉及租戶入息、資產或香港擁有住宅物業，而屋邨辦事處調查後仍有懷疑，便會交由中央審核組作深入調查。其他與住用情況相關的濫用公屋個案，仍由所屬的屋邨辦事處繼續處理。過去 6 年房協收到的舉報個案以及其中查明屬實數字列於**表 7**：

表 7：房協收到的濫用舉報及查證後查明屬實的個案數字

年份	指稱濫用公屋的投訴／舉報宗數	查明屬實的個案	百分比
2018	28	2	7%
2019	25	7	28%
2020	19	4	21%
2021	44	7	16%
2022	39	5	13%
2023	85	15	18%

屋邨管理人員跟進懷疑濫用公屋個案的工作

房屋署

3.11 房屋署在日常屋邨管理、定期家訪中偵察到懷疑濫用公屋個案，或接獲濫用公屋的投訴或舉報，所屬的屋邨管理人員會進行初步調查工作。如表面證據成立，職員會將個案轉交善資組進行深入調查。若屋邨管理人員獲悉所有戶籍人士已離世，或發現單位被棄用等，會自行跟進回收單位，無須轉交善資組調查。

3.12 就「與住用情況相關」的懷疑個案，例如丟空單位（逾3個月非經常持續居於單位）、分租或轉租單位（不論有沒有租金收入）、在單位內進行不法活動（如聚賭、藏毒或藏有違禁品等）、將單位用作非住宅用途（如作營商、貨倉用途等）、虛報或瞞報婚姻或家庭狀況，屋邨管理人員會進行突擊家訪調查，以查證有關租戶的居住情況。如家訪時能與租戶見面並發現單位的住用情況正常，同時證實租戶沒有任何違規或濫用公屋的情況，這些個案無需轉交善資組作深入調查。此外，如屋邨管理人員發現一些家庭狀況改變，例如有家庭成員去世、結婚或遷出等，而不涉及濫用公屋問題，這些個案亦無需提交善資組跟進。

3.13 就「與入息及資產申報相關」的懷疑個案，例如虛報入息、資產等資料，屋邨管理人員會檢視租戶提交的申報表，包括核對有關申報資料是否完整及正確、比較租戶以往申報的資料和屋邨辦事處備存的資料是否吻合，以查出租戶有否虛報資料，並決定

他們是否還符合資格繼續租住公屋及應繳租金水平。屋邨管理人員如懷疑租戶虛報入息及資產，或在香港擁有住宅物業，會將個案轉介予善資組作深入調查。

3.14 經詳細調查後，如發現租戶少報收入及資產，但其虛報資料行為屬初犯並且沒有令租戶有任何實際或潛在得益（即無影響其繼續租住公屋的資格或應繳的租金水平），善資組會將個案交回所屬屋邨，屋邨管理人員會根據相關的屋邨管理處訓令的規定處理，即經由屋邨房屋事務經理審批個案，無須作出檢控但須發出警告信，並將個案列入監察名單。在會見有關人士或租戶，向他們發出警告信後，屋邨管理人員會終結個案的調查。然而，若屋邨辦事處發現租戶重犯同一虛報情況，便會按檢控時效的時限[20]情況在「發現犯罪日期」（Date of discovery）後的 2 至 14 個工作天內直接將個案轉交房屋署的警誡供詞專責小組跟進。

房協

3.15 如發現懷疑濫用公屋情況，房協屋邨辦事處職員可根據內部「違反租約條款」工作指引手冊調查，並把有關調查結果填報在既定表格，向總部匯報。辦事處在處理不同類別（見**表 8**）的濫用公屋個案時，一般會根據工作手冊內列明的時間要求戶主糾正，否則戶主便須交回單位。若戶主未能提供合理解釋而情況仍未糾正，又或如果通過各種方式仍無法聯絡有關戶主，辦事處會在發出第三封警告信後，考慮向有關戶主發出遷出通知書收回單位。房協對證實濫用公屋的租戶所採取的跟進行動列於**表 8**：

[20] 犯罪後 2 年內或於獲授權人員發現罪行之後 6 個月內，兩者之中以較先屆滿者為準。

表 8：房協對證實濫用公屋的租戶所採取的跟進行動

階段	**濫用公屋的類別**	
	• **丟空單位** • **在單位內進行不法活動** • **將單位用作非住宅用途** • **虛報資料**	**轉租或分租**
調查／家訪	接獲投訴或舉報或發現懷疑濫用個案後的一個月內須進行調查或家訪	
書面確認濫用情況	在證實濫用公屋情況後的一星期內，致函有關租戶確認濫用情況，並給予限定時間糾正	在證實濫用公屋情況後的一星期內，致函有關租戶確認濫用情況，並給予限定時間糾正
第一封警告信	有關租戶仍未糾正，發出警告信，給予限定時間糾正	有關租戶仍未糾正，發出警告信，給予限定時間糾正
第二封警告信	有關租戶仍未糾正，發出警告信，給予限定時間糾正	有關租戶仍未糾正，發出警告信，給予限定時間糾正
第三封警告信	有關租戶仍未糾正，發出最後警告信，考慮向有關戶主發出遷出通知書	有關租戶仍未糾正，發出最後警告信，考慮向有關戶主發出遷出通知書

3.16 就住戶濫用公屋的情況，房協表示會以嚴謹務實的態度及以人為本的原則，作出合理及適切的平衡，並按相關政策及租戶的實際情況，給予酌情處理。例如，在 2019 年下旬至 2022 年期間，本港疫情反覆，有部分離港未有在單位居住的租戶因身體狀況，以及各地政府實施的出入境限制及隔離措施而未能按時回港。此外，個別涉及健康理由或其他特殊原因的個案，若租戶能提供足夠及合理的相關證明，房協亦會考慮酌情處理。

專責打擊濫用公屋工作人員的工作

房屋署善用公屋資源分組（善資組）

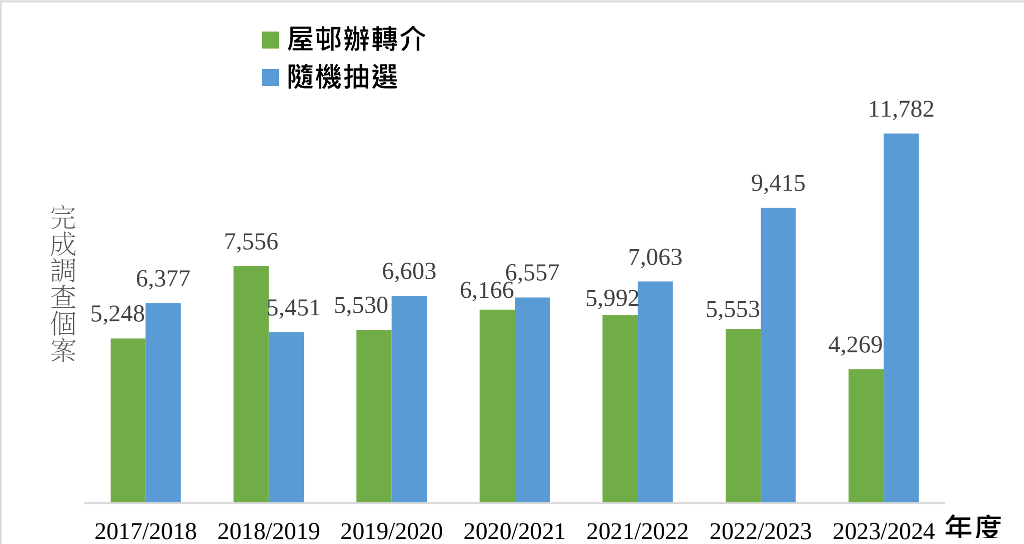
3.17 善資組為負責統籌執行打擊濫用公屋的專責組別，主要職責包括就屋邨轉介的懷疑濫用公屋或虛報資料個案進行深入調查，同時亦負責主動偵查濫用公屋個案，包括隨機抽查不同類別的租戶以進行嚴格調查（當中包括「與住用情況相關」和「與入息及資產申報相關」的個案），跟進有關濫用公屋的舉報及傳媒報道，以及有關打擊濫用公屋的宣傳教育等工作。

3.18 善資組以「風險為本」方式進行深度調查懷疑濫用公屋的個案和監察個案的跟進情況，每年深入調查不少於 10,000 宗「與住用情況相關」及「與入息及資產申報相關」的個案。就一般個案，善資組會在四個月內完成調查，如因特殊情況未能在限期內完成調查，調查人員須列明原因，並在限期前向上級申請延長調查期限。此外，善資組的警誡供詞專責小組負責與懷疑虛報資料的人士會面錄取口供，然後把個案轉交檢控組跟進。善資組會監察每宗個案的流程，包括檢控時效，以訂定處理個案的先後次序。

3.19 善資組由房屋署房屋事務經理職系人員組成，現時約有 70 多人負責調查「與住用情況相關」的個案，約 40 人負責調查「與入息及資產申報相關」的個案，及 20 人負責錄取警誡供詞。被調派到善資組的職員均具備屋邨管理經驗和知識。房屋署會不時為他們提供合適的培訓和課程，例如參與由其他執法部門提供的專業訓練和講座。另外，善資組亦會定期舉辦檢討會議、工作坊和專題講座，以加強善資組職員的內部培訓及加深前線員工在屋邨管理、調查工作和執法行動方面的認識，從而更有效率地打擊濫用公屋的情況。

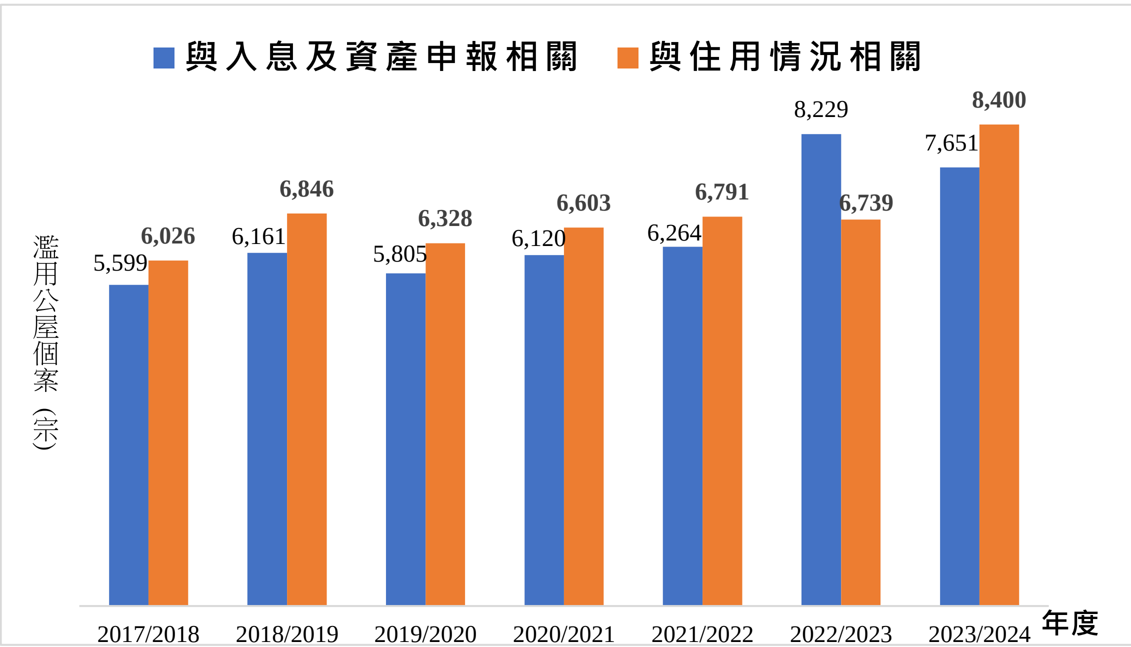
3.20 過去七個年度，按個案來源和個案性質，善資組完成深入調查懷疑濫用個案的個案數字分別見**圖 1 及圖 2**：

圖 1：善資組完成深入調查懷疑濫用公屋個案（按個案來源）（2017/2018 至 2023/2024 年度）



年度	總數	經屋邨轉介百份比
2017/2018	11,625	45%(5,248)
2018/2019	13,007	58%(7,556)
2019/2020	12,133	46%(5,530)
2020/2021	12,723	48%(6,166)
2021/2022	13,055	46%(5,992)
2022/2023	14,968	37%(5,553)
2023/2024	16,051	27%(4,269)
2024/2025 (截至 11 月份)	14,260	29%(4,117)

圖 2：善資組完成深入調查懷疑濫用個案（按個案性質）（2017/2018 至 2023/2024 年度）



深入調查「與住用情況相關」的懷疑濫用公屋個案

3.21 由於丟空單位的定義為「逾 3 個月非經常持續居於單位」（上文**第 2.2 段**），在處理「與住用情況相關」的個案時，善資組一般需用不少於三個月時間完成家訪調查。如善資組在接收個案作深入調查時，已獲得資料證明戶籍上的所有認可人士均已連續超過三個月長期離港，則善資組可在少於三個月的時間內完成家訪調查。

3.22 調查人員會檢視租戶檔案內的資料，了解個案租戶的家庭背景及申報資料等，因應每宗個案的性質和複雜程度而訂出調查策略。

3.23 善資組在有需要時會向政府部門（包括但不限於入境事務處（「入境處」））、有關機構（例如護老院）及租戶的僱主等索取租戶的資料。經初步查證有合理懷疑租戶涉嫌濫用公屋行為，善資組會引用《個人資料（私隱）條例》第 58(2)條，要求相關部門及機構以書面回覆所持有租戶的相關資料[21]。

深入調查「與入息及資產申報相關」的懷疑濫用公屋個案

3.24 公屋戶主及所有名列在入息及資產申報表上年滿 18 歲或以上的家庭成員必須簽署申報表，以示知悉、同意並遵守申報表上的條款，當中包括房委會為審核他或他們的申報時，可向其他有關政府部門、公營或私營機構或任何擁有他或他們個人資料的第三者（例如僱主）蒐集他或他們的個人資料進行核對。在蒐集資料過程中，房委會可將他或他們在申報表內提供的個人資料向上述機構或第三者披露。同時，他或他們亦授權上述機構或任何擁有他或他們個人資料的第三者向房委會提供他或他們的個人資料，以核實他或他們的申報。善資組會就屋邨轉介及懷疑虛報資料的個案進行深入調查，並透過租戶於申報表填寫的書面同意，向有關的第三者索取租戶的資料。另一方面，如經初步查證有合理懷疑租戶涉嫌虛報資料，善資組可引用《個人資料（私隱）條例》第 58(2)條，要求相關部門及機構以書面回覆所持有租戶的相關資料。

[21] 房屋署指資料使用者在這情況下披露個人資料予第三者，便不構成違反保障資料第 3 原則。

3.25 鑑於現時資產種類及投資產品繁多，個別租戶的情況各有不同，善資組在處理每宗懷疑濫用公屋個案時均會審視租戶的檔案、所提供的資料及相關文件，並透過所有可行的途徑作出調查，以確定租戶的入息和資產狀況，同時查證是否存在虛報資料的情況。深入調查工作包括但不限於：

(1) 向土註處查詢有關租戶在香港是否擁有物業或土地；

(2) 向公司註冊處查閱有關個別租戶或公司資料；

(3) 透過稅務局商業登記署網上查詢商業登記服務的「政府與政府間平台」查冊公司登記資料；

(4) 有需要時，善資組亦會聯絡其他政府部門（例如社署、運輸署等）和相關機構（如相關的僱主、指明的本地多間銀行或金融機構、保險公司等）查詢關鍵資料和評估租戶的財務狀況等。

3.26 如善資組未能成功索取或掌握所需的關鍵資料，或存有疑問時，會約見租戶或有關家庭成員，向他們作出查詢和要求他們提供相關資料和文件（例如薪金證明、保險周年報表、存款帳戶結餘證明、資產或物業估值文件等）。特別是經營業務或自僱人士，善資組會要求有關人士提供相關證明文件（例如公司財務報表、營業損益表和有關業務收支的文件或單據等），以查證租戶的實際收入和資產。

3.27 如善資組得知租戶擁有境外物業或資產的具體資料（例如收到舉報或情報），會向香港以外的有關部門或機構（例如海外銀行、國土資源局及不動產登記中心等）查詢及請求提供資料。在有需要時，該署亦會要求租戶提供所需的資料及文件，以評估及計算該等物業或資產的相關收入及資產淨值。由 2021 年 4 月至 2022 年 11 月底，善資組曾就有具體資料可供跟查的個案（例如舉報人士提供境外物業地址）向境外不同部門或機構共作出 45 個查詢。

3.28 善資組若在深入調查後認為租戶虛報資料的行為令租戶有任何實際或潛在得益，便會將個案由其警誡供詞專責小組跟

進。該小組會與有關租戶會面錄取口供，並會與相關屋邨辦事處協調，收集證人供詞。在取得充足證據後，該小組會把個案轉交檢控組跟進。

<u>隨機抽查</u>

3.29 善資組每年均會隨機抽查個案作嚴格調查。在安排隨機抽選個案方面，全港約 80 萬戶的公屋租戶均為抽查對象，不同地區或屋邨、不同家庭人數、不同家庭組合或不同年齡的租戶皆有機會被抽查。善資組會就預設為有較高潛在機會濫用公屋的租戶類別，定期要求電腦系統支援小組，以電腦系統從租戶的資料庫中隨機抽選若干數量的個案以作調查，核證有關公屋單位的住用情況和租戶所申報的資料。

3.30 就「與住用情況相關」的個案，預設為有較高潛在風險的類別主要包括已完成兩年一度家訪的租戶[22]、獲批轉戶主的租戶、獲批刪除家庭成員戶籍的租戶（涉及租金水平下降）。另外，每年亦會視乎情況抽選其他不同類別的租戶，如全長者戶、新入伙的租戶及一人單位租戶（特別是經特快公屋編配計劃[23]入住）等。就「與入息及資產申報相關」的個案，預設為有較高潛在風險的類別主要包括「富戶政策」下的申報、租金援助申請、繳付原有或較低租金水平的申請、刪除家庭成員戶籍的申請[24]，及已通過詳細資格審查但未獲配房的公屋申請等類別。

3.31 在善資組每年深入調查不少於 10,000 宗「與住用情況相關」及「與入息及資產申報相關」的個案當中，約 6,000 宗的個案屬隨機抽查的個案。

---

[22] 防止已完成家訪的租戶以為房屋署在未來 2 至 4 年內不會再家訪而心存僥倖，作出「與住用情況相關」的濫用公屋行為，故該署會對此類別租戶進行隨機抽查，以收阻嚇之效。

[23] 計劃會每年推出，符合資格的公屋申請者將可獲得提早入住公屋單位的機會。「特快公屋編配計劃」是根據公屋資源情況推出，並以自選單位形式進行。於計劃中可供揀選的單位大部分是受歡迎程度較低的公屋單位。申請者在揀選單位時，並沒有地區限制，惟須依據其公屋申請的認可家庭人數，並按個別單位的編配標準，在可供揀選單位名單中，自行揀選單位。

[24] 防止有租戶透過刪除部分成員的戶籍但仍居住在單位，從而規避入息及資產限額的審查。

房協中央審核組

3.32 房協中央審核組就懷疑濫用公屋個案作深入調查。該組會深入調查由屋邨辦事處轉介的懷疑個案，及根據「富戶政策」工作指引，以電腦隨機抽查「富戶政策」中涵蓋的租戶作深入調查。中央審核組會向土註處進行查冊，以確認是否在香港擁有住宅物業，及去信持牌銀行要求提供住戶的銀行戶口資料。中央審核組亦會根據個別個案申報情況去信運輸署、公司註冊處或保險公司等作查詢。

<u>隨機抽查</u>

3.33 中央審核組會以電腦隨機抽查須審批的「富戶政策」中涵蓋的租戶進行深入調查。「富戶政策」實施後，房協在 2019 年 4 月至 2023 年 4 月的五個申報年度，所有經隨機抽查的三戶租戶內[25]，有兩戶年滿 18 歲的家庭成員均證實沒有在香港擁有住宅物業，去信持牌銀行調查的結果亦告合格。另一戶未有提交所需文件並主動交回單位。

（三）宣傳和教育活動

3.34 房屋署善資組每年會統籌宣傳和教育活動，例如派發舉報郵柬、在屋邨張貼海報和展示橫額、在房屋署資訊台播放影片和文字訊息、在公共交通工具及戶外廣告牌刊登廣告、推出網上廣告或線上遊戲等，以及透過房委會網頁、電台廣播、屋邨通訊等，將善用公屋資源的訊息傳遞給公眾和公屋居民，並設立多個渠道方便及鼓勵他們舉報懷疑個案。

3.35 房協同樣亦透過屋邨通訊、屋邨通告、廣告等提醒租戶不可濫用公屋。

---

[25] 自 2018 年實施「富戶政策」後，由於受「富戶政策」所涵蓋的租戶數目只佔少數，而隨機抽查是抽查當中在房協出租屋邨住滿 10 年須作申報的租戶的 2%個案進行深入調查，故在四個申報年度中亦只有兩戶被抽查。

房屋署與其他政府部門的恆常通報機制

3.36 除上述措施外，其他政府部門(例如警務處、廉政公署、社署等)亦會不時轉介個案，通知房屋署跟進某些人士利用公屋單位作不法用途（如藏毒或存放違禁品)、公屋租戶作出的不法行為（例如虛報收入或隱瞞資產)、或其他濫用公屋的舉報。房屋署與香港海關(「海關」)亦一直維持通報機制，海關會就公屋單位藏有「私煙」的定罪個案通知該署，以便該署跟進公屋租戶的違規行為，並採取適當的行動。

3.37 房屋署亦早已與社署及入境處建立通報機制，兩個部門會定期或按個案需要向房屋署提供相關租戶的資料：

<u>與社署的通報機制</u>

3.38 自 1999 年 4 月起，房屋署與社署已建立通報機制，社署每月向房屋署提供已入住資助安老宿位的長者（包括公屋及非公屋戶的長者）的個人資料，讓房屋署核對戶籍。在這機制下，申請資助院舍照顧服務的申請人須書面同意社署在其入住資助安老宿位後，將其個人資料交予房屋署作核對戶籍之用。房屋署在收到有關資料後會將資料記錄發送致相關租戶所屬的屋邨辦事處，屋邨辦事處人員會先核對有關資料，並向相關租戶確認其居住情況。視乎長者租戶的決定(最後是否入住資助安老宿位)及單位的戶籍情況（是否有其他戶籍成員或事涉長者是否獨居戶主)，屋邨辦事處人員會作出相應跟進（包括收回單位、刪除戶籍或轉換戶主)，並通知房屋署的相關組別有關跟進結果，以更新每月的記錄報告。

3.39 由 2017 年至 2024 年 3 月，社署按上述機制向房屋署提供長者個人資料的個案數字列於**表 9**：

表 9：2017 年至 2024 年 3 月間，社署向房屋署提供已入住資助安老宿位的長者的個人資料的個案

年份	個案數字
2017 年	11,096
2018 年	10,988
2019 年	12,876
2020 年	12,376
2021 年	15,676
2022 年	16,665
2023 年	20,110
2024 年 1 月至 3 月	4,506

3.40 此外，就社署公共福利金計劃下的「廣東計劃」和「福建計劃」[26]所涵蓋人士，即選擇移居廣東省（廣東）或福建省（福建）的合資格香港居民，如他們是公屋住戶，則必須在遷離香港前交回所租住的公屋單位或刪除戶籍[27]。在推出這兩個計劃前，社署已與房屋署建立通報機制。根據規定，如申請人決定離開到廣東或福建長期居住，必須通知房屋署，並把有關交回租住的公屋單位的通知書送達房屋署，或向該署辦理刪除其戶籍手續。此外，申請人亦須授權社署代為通知房屋署有關其遷離香港的決定，以便房屋署採取適當行動。社署會連同申請人所簽妥的授權書向房屋署發出便箋，通知該署申請人遷離香港，及交回公屋單位或刪除戶籍的決定，而房屋署亦須回覆社署確認收妥有關便箋及作出跟進。

3.41 房屋署一直按需要向社署的社會保障科查詢個別租戶與社會保障援助相關的資料。視乎查詢內容的複雜程度，一般而言，社署會在接獲查詢後的 30 個曆日內具體回覆房屋署。2021 年至 2023 年間，房屋署向社署查詢租戶有關社會保障援助資料的次數列於**表 10**：

---

26 「廣東計劃」和「福建計劃」分別於 2013 年 10 月 1 日及 2018 年 4 月 1 日推行，社署會向每名合資格人士每月提供現金津貼。

27 如申請人自願交回所租住的公屋單位，房委會會因應申請人的要求，在沒有違反租約的情況下，收回單位時向申請人發出保證書:當申請人日後返回香港定居並行使保證書，若申請人符合當時適用的公屋申請資格及保證書上所列的條件，在資源許可下，申請人可獲編配已翻新的公屋單位。如申請人刪除公屋戶籍，而其家人仍繼續租住原來的公屋單位，則申請人可申請恢復戶籍保證書。當申請人日後返回香港定居並行使保證書，若有關公屋單位的租約仍然有效，申請人可根據當時的公屋政策，申請恢復為有關租約的認可家庭成員。

表 10：2021 年至 2023 年間，房屋署向社署查詢資料的次數

年份	查詢資料次數
2021 年	1,750
2022 年	1,994
2023 年	2,929

<u>與入境處的通報機制</u>

3.42 早於 1995 年起，入境處與房屋署便建立有關死亡登記紀錄的通報機制。根據該機制，入境處每月以加密電郵形式將所有於上一個月內登記的死亡登記資料（包括死亡登記日期、死者英文姓名、死者中文姓名電碼、性別、身份證號碼、死亡日期、死亡年齡及出生日期）傳送到房屋署特定的電郵地址。房屋署在收到有關資料後會將居住在公屋的死亡人士的記錄報告發送至其所屬的屋邨辦事處，由屋邨辦事處人員核對租戶資料，並向租戶確認有關情況，及按戶籍情況作出相應跟進（包括收回單位、刪除戶籍或轉換戶主）。

3.43 由 2017 年至 2024 年 3 月，入境處通報予房屋署的死亡登記紀錄數字列於**表 11**：

表 11：入境處通報予房屋署的死亡登記紀錄數字

年份	宗數
2017 年	46,063
2018 年	47,400
2019 年	48,222
2020 年	50,664
2021 年	51,009
2022 年	61,974
2023 年	56,334
2024 年（至 3 月）	14,260

3.44 另一方面，房屋署會因應情況向入境處[28]索取其租戶的資料，如人事登記紀錄、出入境紀錄、婚姻登記紀錄和死亡登記紀錄。一般而言，入境處會在收到房屋署的資料索取要求後大約一至四星期內回覆該署。2017 年至 2024 年 3 月期間，入境處應房屋署要求提供有關資料的個案宗數分類列於**表 12**：

表 12：入境處向房屋署提供有關租戶資料的宗數

年份	索取人事登記紀錄(宗數)	索取婚姻登記紀錄(宗數)	索取死亡登記紀錄(宗數)	索取出入境紀錄(宗數)[註 1]
2017 年	1,860	537	2,146	/
2018 年	2,273	507	2,808	/
2019 年	1,830	686	2,827	/
2020 年	1,331	608	2,666	/
2021 年	2,643	894	3,637	/
2022 年	3,202	655	5,123	4,536 (2 月至 12 月)
2023 年	4,831	1,546	6,079	13,905
2024 年 (1 月至 3 月)	1,030	180	2,053	2,368

註 1：2022 年 2 月前房屋署向入境處索取出入境紀錄的統計數字已沒有備存

房協與其他政府部門的恆常通報機制

<u>與入境處的通報機制</u>

3.45 早於 2005 年 10 月起，房協與入境處建立有關死亡登記紀錄的通報機制。根據該機制，入境處每月以加密光碟形式將上一

[28] 《人事登記條例》第 11 條訂明，入境處的人事登記主任不得披露就根據該條例向登記主任提供的詳情而由處長備存的任何紀錄，或提供該等紀錄的副本，除非獲得政務司司長書面批准（「法定書面批准」），則屬例外。自 2003 年起，入境處已得到法定書面批准，依《個人資料（私隱）條例》第 58 條向房屋署披露相關人士的人事登記資料，以供該署調查和核實濫用公屋的個案。

個月內居住在房協出租屋邨的死亡人士資料(包括死亡登記日期、死者英文姓名、死者中文姓名電碼、性別、身份證號碼、死亡日期、死亡年齡及出生日期)送交房協。在收到有關資料後,房協會將資料發送至其所屬的屋邨辦事處,由屋邨辦事處人員核對租戶資料,並向租戶確認有關情況,及按戶籍情況作出相應跟進(包括收回單位、刪除戶籍或轉換戶主),並將有關租戶的跟進結果,更新每月的記錄報告。由 2017 年至 2024 年 3 月,入境處通報予房協的死亡登記紀錄數字列於**表 13**:

表 13:入境處通報予房協的死亡登記紀錄數字

年份	宗數
2017 年	801
2018 年	797
2019 年	925
2020 年	1,067
2021 年	1,146
2022 年	1,496
2023 年	1,210
2024 年(截至 11 月)	1,079

3.46 另一方面,房協亦會因應個別情況和調查需要,向入境處索取其租戶資料,例如出入境紀錄。一般而言,入境處會視乎個案在收到房協的查詢及相應的文件後作出回覆。

4

周期性家訪安排

4.1 正如上文**第 3.3 至 3.7 段**提及，房屋署及房協設立周期性家訪機制，以確保公共房屋資源得到合理運用、了解租戶居住情況（包括有否進行不法活動、單位是否作住宅用途、單位是否保持整潔衞生、有否違反租約條款的情況等）、以及確保公屋居住情況出現變化時適時處理戶籍或租務事宜；家訪亦可檢查單位內的裝置和設備是否得到妥善保養和維修，以及加強業主與租戶間的關係。

房屋署的周期性家訪

4.2 2008 年 11 月，房屋署設立兩年一度的周期性家訪機制，每個周期由 11 月 1 日開始，由各屋邨辦事處的房屋事務主任、副房屋事務經理及房屋事務經理負責[29]。根據屋邨管理訓令，屋邨管理人員須在沒有事先預約的情況下進行家訪調查。就特殊情況（例如住戶為獨居的視障人士，或單位各成員均不定時工作等）安排預約家訪，屋邨職員必須提供充分理由，並在進行家訪調查時記錄在「外展房屋管理系統」，由副房屋事務經理在系統內確認。房屋署不會接受租戶以電話、線上會面，或以書面申報代替家訪。此外，除於辦公時間家訪外，房屋署亦設有專責隊伍在非辦公時間（即早上八時前或晚上八時後，及星期六、日和公眾假期）進行家訪。

4.3 房屋署採用「按個案特徵方式」進行家訪，規定屋邨辦事處須在每個周期完成所有「特別注意個案」（上文**第 3.3 段**）。當中，該署再將個案劃分為「緊急家訪個案」及「優先家訪個案」，而所有「緊急家訪個案」須於三個月內完成家訪。各屋邨的房屋事務經理或副房屋事務經理會為屬下的房屋事務主任設立「每月家訪目標」，並定期監察每名主任完成家訪目標的進度。在周期內未

[29] 如屬已外判管理的公共屋邨，家訪由房屋署轄下的租約事務管理處之職員負責。

完成家訪的個案（非「特別注意個案」）會優先於下個家訪周期與該周期的其他「特別注意個案」一同跟進。因此，每個家庭於兩個周期（即 4 年）間最少會被家訪一次。

房協的周期性家訪

4.4 根據房協的家訪工作指引，房協每 24 至 36 個月須主動探訪租戶。各屋邨辦事處每月會收到已超逾 24 個月和起租後首四個月內未進行家訪的租戶名單，屋邨主管會通知相關主任依次（先家訪距離上次家訪日期最久的個案）進行家訪。

家訪前的準備

房屋署

4.5 為方便進行家訪調查，職員會使用輕觸式屏幕的行動裝置連同「外展房屋管理系統」執行家訪調查工作。準備家訪工作之前，職員須在輕觸式屏幕的行動裝置，預先從房屋署的「外展房屋管理系統」下載有關單位戶籍成員的資料（例如姓名、性別、年齡及香港身份證號碼），以便家訪時核實公屋居民的身份。

房協

4.6 在進行家訪前，主任會先檢視租戶的資料，以了解租戶人數及其家庭狀況。如租戶家庭情況特殊（例如成員有精神健康需要），主任會通知經理以安排多一名人員同行家訪，及通知大廈保安員將會家訪的單位及預計所需時間。

家訪的進行

房屋署

4.7 房屋署為屋邨管理人員的家訪工作制定了相關指引、流程及核對清單，以及所需注意事項。根據指引，在到達租戶單位門外而有人應門後，職員須先展示職員證件並自我介紹。在進入單位

調查時，職員會要求租戶出示身份證明文件，以便職員核對。職員會將住戶提供的戶籍資料與下載於行動裝置的租戶電腦記錄核對。除核對住戶的戶籍資料及居住情況外，職員亦會細心觀察單位內的狀況有否需要跟進的事項。

房協

4.8 房協為屋邨辦事處人員的家訪工作制定了相關指引、流程及「家訪時建議使用語句及注意事項」。在家訪時，主任需帶備職員證件、家訪記錄及租約卡。主任須按「家訪時建議使用語句及注意事項」進行家訪。

4.9 根據指引，在到達租戶單位門外而有人應門後，職員須先展示職員證件並自我介紹。在進入單位調查時，職員會先解釋收集租戶的個人資料的目的及用途，並要求租戶出示身份證明文件，以便職員核對。除核對住戶的戶籍和個人資料，及查問居住情況外，職員亦會細心觀察單位內的家庭設備、單位有否違反租約條款、單位是否需要維修等。若發現租戶的家庭狀況有所變更，例如有成員出生、死亡、結婚或遷出等，職員會跟進處理租戶的戶籍事宜。

4.10 若單位內有非戶籍人士，主任須查問該人士與戶主的關係，並請該人士出示身份證明文件，及查問戶主與其他家庭成員的去向。

4.11 完成家訪後，主任須於兩星期內填寫家訪記錄，更新電腦資料。另如有維修事項，主任須發出工作單予維修員或發出便箋予保養主任。若有租務事項需作跟進，或有濫用公屋的情況，主任須作出跟進或向屋邨主管匯報。

未能成功家訪

房屋署

4.12 在進行家訪調查時，如未有人應門，職員會在「外展房屋管理系統」中記錄有關情況，並會再次安排到有關單位進行家訪調查。如有需要，職員會在非辦公時間（即早上八時前或晚上八時

後，或星期六、日和公眾假期）進行家訪，以偵測懷疑濫用公屋個案。對於多次不成功家訪的個案，職員會嘗試聯絡租戶作進一步調查或跟進行動，包括在收集和確定表面證據後將個案轉交善資組作深入調查。

房協

4.13 如在辦公時間內進行兩次家訪仍未能成功，主任會發出信函(「信函甲」)予租戶預約家訪。如能與租戶確定家訪日期，主任會發出信函(「信函乙」)予租戶確認家訪通知。如租戶在預約後爽約，主任會向租戶發出信函(「信函丙」)再次預約家訪。如發出信函甲的兩星期後仍未獲租戶聯絡，主任須作出跟進；發出信函(「信函丁」)邀約租戶會談。若懷疑租戶濫用公屋，主任便須按相關工作指引跟進個案（見上文**第 3.7 段**）。

家訪工作的監察及記錄查核

房屋署

4.14 職員會將家訪結果記錄於行動裝置，有關資料會上傳至房屋署的「外展房屋管理系統」，供副房屋事務經理或房屋事務經理檢視、抽查（隨機抽查 3%已完成家訪的單位再進行家訪）及監管。房屋事務經理每月會透過「外展房屋管理系統」的報告監察家訪進度。地區高級房屋事務經理、區域物業管理總經理及負責屋邨管理的助理處長均會定期召開不同的職員會議監察屋邨管理事宜，當中會透過相關報告檢視家訪進度，副署長（屋邨管理）亦會監察及在有需要時作出檢視。

房協

4.15 根據指引，屋邨的助理經理或屋邨主管在檢視家訪記錄後，須在每份家訪記錄上加簽。若家訪是由最少具四年以上在出租屋邨工作的主任進行，助理經理或屋邨主管只須抽查其家訪記錄。若在檢視家訪記錄時發現有異常情況，助理經理或屋邨主管可再就有關單位進行家訪，以核實主任的家訪內容。

公署的家訪視察

房屋署

4.16 2023 年 7 月，公署從多個提供懷疑濫用公屋個案的資料來源(包括公眾提供的個案資料及意見、網上放租平台及媒體的報道)及房屋署的提議中揀選了 20 個公共屋邨，以視察房屋署的家訪工作之實際執行情況。除兩次在非辦公時間(即星期日的上午(見下文**第 4.17 段**,**表 14** 的**屋邨十四**)以及一次在平日的晚上八時後(見**表 14** 的**屋邨十七**))進行家訪視察外，大部分的家訪視察是在辦公時間(即星期一至五早上九時至下午五時)進行。

4.17 公署按進行家訪視察的時序列出各公共屋邨家訪個案的統計資料(**表 14**)。

表 14：公署特別安排陪同房屋署職員進行周期性家訪的視察資料

房屋署轄下公共屋邨	到訪單位數目(戶)	成功家訪個案(戶)	成功家訪個案佔到訪單位數目的百分比(%)
屋邨一	35	7	20.0%
屋邨二	19	6	31.6%
屋邨三	19	10	52.6%
屋邨四	25	13	52.0%
屋邨五	30	12	40.0%
屋邨六	14	4	28.6%
屋邨七	28	6	21.4%
屋邨八	16	4	25.0%
屋邨九	32	5	15.6%
屋邨十	13	10	76.9%
屋邨十一	17	6	35.3%
屋邨十二	16	8	50.0%

房屋署轄下公共屋邨	到訪單位數目（戶）	成功家訪個案（戶）	成功家訪個案佔到訪單位數目的百分比（%）
屋邨十三	17	14	82.4%
屋邨十四	31	9	29.0%
屋邨十五	18	8	44.4%
屋邨十六	8	7	87.5%
屋邨十七	18	13	72.2%
屋邨十八	22	9	40.9%
屋邨十九	27	4	14.8%
屋邨二十	48	16	33.3%
總數	453	171	37.7%

家訪的實際執行情況

4.18 根據公署職員實地觀察，屋邨辦事處一般會安排身穿制服的保安員或管理員陪同房屋事務主任進行家訪，讓租戶較易辨認工作人員。當主任到達公屋單位門外時會呼喊「房屋署家訪」，並敲響大門或按動門鐘。如有人應門，主任會於門外出示職員證，並在獲得同意後進入單位。

4.19 房屋事務主任在進入和離開受訪單位時，均會於行動裝置記錄開始和結束家訪的時間。家訪一般於九分鐘內完成。主任在單位內會利用已預先下載的公屋家庭成員之個人資料（上文**第 4.5 段**），逐一核對在單位內的戶籍成員的身份證明文件（如載有相片的香港身份證或學生手冊）。在公署職員家訪視察時能成功家訪的 171 宗個案中，屋邨辦事處曾十次遇見單位內有非戶籍成員，所有有關人士均表示是戶主的親友，但相關主任並沒有查核或記錄有關人士的身份。

4.20 完成身份核對後房屋事務主任會巡視單位的固定設備和房間，以了解單位有否維修需要，以及各戶籍成員的住用情況。若發現租戶涉嫌違反租約，例如違規飼養狗隻或更改單位的固定

裝置，或發現租戶的戶籍資料須要更新(例如戶主已婚而其配偶在單位居住，或因出生和死亡而須加戶或刪戶)，主任會另行與戶主再作跟進。

房協

4.21 2023年7月至8月期間，公署跟隨房協職員到其轄下三個出租屋邨實地視察該會家訪工作之實際執行情況。房協與公署共到訪24戶出租單位，成功家訪其中15戶，當中有八戶是經房協預約，七戶是突擊家訪。成功進行家訪(不論預約或突擊)的比率是62.5%，而透過突擊成功進行家訪的比率則是43.8%。房協家訪的一般所需時間平均為6.5至12分鐘。**表15**按進行家訪視察的時序列出各公共屋邨家訪個案的統計資料。

表15：公署跟隨房協周期性家訪的視察資料

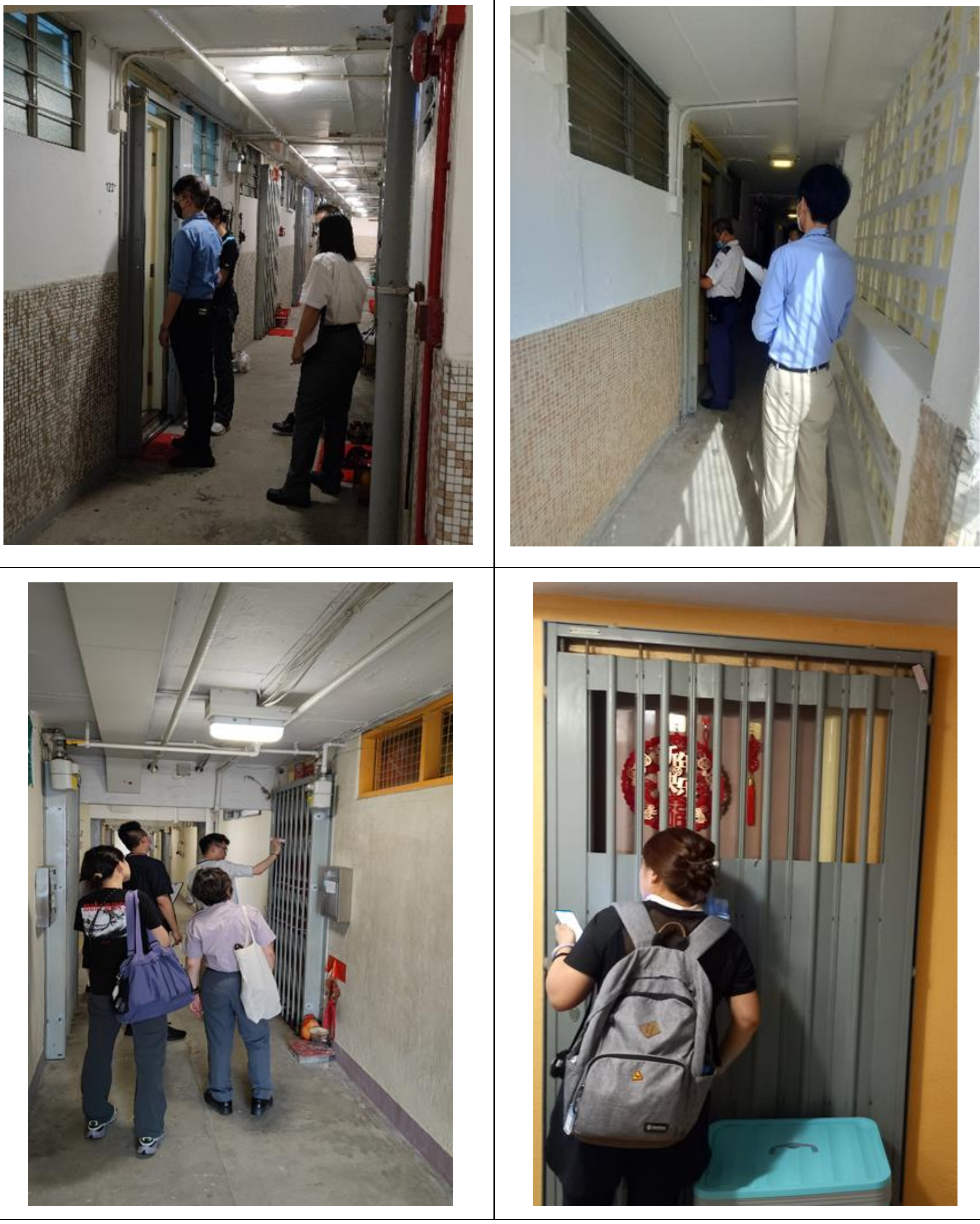
房協轄下出租屋邨	到訪單位數目(戶)	成功家訪個案 總數(戶)	
		突擊(戶)	預約(戶)
屋邨一	7	4	
		2	2
屋邨二	8	5	
		2	3
屋邨三	9	6	
		3	3
總數	24	15	
		7	8

<u>家訪的實際執行情況</u>

4.22 從視察所見，房協的屋邨辦事處主任大致依照上文**第4.8至4.11段**所述的工作指引的規定，完成家訪工作及記錄。

4.23 公署跟隨房屋署及房協屋邨管理人員進行家訪視察的情況見**圖 3**：

圖 3：屋邨管理人員進行家訪的情況



公署的視察所得

房屋署

<u>家訪成功率偏低</u>

4.24 從**表 14** 可見，在房屋署突擊到訪的 453 個公屋單位中，該署只能成功家訪共 171 戶，佔總到訪單位數目的不足四成（37.7%）。公署留意到，家訪成功率最高（87.5%）的屋邨十六的單位多為長者戶；而家訪成功率最低（14.8%）的屋邨十九，當日進行家訪的是該屋邨的一人公屋單位大廈。另外，在平日晚上八時後進行家訪的成功率比平日辦公時間略高（見屋邨十七的 72%），但在星期日上午進行家訪的成功率卻不一定比平日辦公時間的高（見屋邨十四的 29%）。

4.25 整體而言，房屋署的突擊家訪的成功率偏低，成功率受單位類型、租戶的人口組成（如人數、年齡、家庭組合等）、家訪的進行時段等因素所影響，如未能成功家訪，屋邨辦事處需再於辦公時間內到有關單位進行家訪，若仍不成功，便需安排在非辦公時間再次突擊家訪（見上文**第 4.12 段**）。要成功突擊家訪一個單位，該署或可能需要多次上門，有關做法耗用不少人力資源。

<u>家訪偵測到濫用公屋個案的成功率偏低</u>

4.26 282 宗未能成功家訪的個案中，絕大部分是因無人應門。其餘未能成功家訪的個案，主要是因單位內只有未成年人士，或被租戶以不同理由，例如租戶表示當刻並不方便家訪、正準備外出、或身體抱恙而拒絕家訪。當中亦涉及七宗遭非戶籍成員拒絕家訪的情況，他們的解釋包括只是暫代戶主照顧幼童或戶主碰巧外出中。

4.27 公署在家訪視察後揀選了數宗涉及未能遇見戶籍成員、懷疑戶籍有所變更、須確認住用情況的個案，要求房屋署提供相關跟進工作的記錄。經審研房屋署提供的資料，公署了解到屋邨辦事處均有按個別單位在 2023 年 7 月的家訪情況再作跟進，包括多次突擊家訪，以確認租戶的居住情況；就家庭成員的最新居住情況作戶籍的更改。據房屋署的跟進結果顯示，有關租戶並未有濫用公屋或違反租約條款。

4.28 公署認為，周期性家訪只能有效偵測「與住用情況相關」的濫用公屋行為，即主要為丟空單位。屋邨辦事處難以單憑家訪的狀況確定有關單位是否有其他濫用情況。雖然公署相信大部分公屋租戶都奉公守法，但亦不排除少數有意規避或隱瞞濫用公屋情況（如分租、轉租、在單位內進行不法活動、用作非住宅用途）的租戶，在得知屋邨辦事處的家訪行動後有所防範，營造已遵守與居住情況相關的租約條款的假象，令房屋署未能掌握證據證實濫用公屋的情況。

4.29 即使能成功家訪，在大部分的個案中，房屋事務主任實際上只能遇見部分的戶籍成員，並沒有機會了解每位戶籍成員的實際居住情況，特別是有否成員已遷出。雖然戶籍成員不再在單位居住，並不構成濫用公屋，但其戶籍應被刪除，而若餘下的家庭成員享有的居住面積超逾既定的編配標準，便成為「寬敞戶」，租戶須遷往居住面積符合其家庭人數的公屋單位，以合理分配公屋資源。

<u>家訪調查的技巧</u>

4.30 公署人員留意到，不同的房屋事務主任會有不同的調查手法，例如有些主任會要求租戶指出每張床鋪的使用分配，有些主任則只會以肉眼視察床鋪的數量。公署理解，屋邨管理人員在進行家訪時需按個別單位的實際情況採取合適的查問方法，並按現場情況運用技巧，對可疑的事物作深入調查。因此，房屋署在制定家訪工作指引時，只能規範工作流程、需核對的資料及提醒須注意的地方和技巧，而無法就家訪的每項工作仔細制定明確的準則。屋邨管理人員的家訪及查問技巧因此便會影響家訪工作的偵測成效。

4.31 雖然房屋署會定期為職員提供培訓，提醒他們進行家訪調查時所須注意的地方（見上文**第 3.6 段**），但公署審研有關培訓資料後認為，該署的培訓主要集中在加強職員對政策的了解，及指導職員如何使用行動裝置，並沒有培訓職員的調查及查問技巧。

房協

<u>家訪可與租戶預約時間或影響偵測濫用公屋個案的成效</u>

4.32 房協的家訪安排跟房屋署的不同（見上文**第 4.4 段**），指引要求職員進行非預約家訪不成功後，便須致函租戶預約家訪（見

上文**第 4.13 段**)，即使其後仍未獲租戶聯絡，大廈主管在晚間或周末上門聯絡租戶的做法亦只是為安排家訪，而非當下進行突擊調查。

4.33 雖然預約家訪的做法令房協的家訪成功率(62.5%)較房屋署的家訪成功率(37.7%)高，但有意規避或隱瞞濫用公屋情況(如丟空單位、分租、轉租、在單位內進行不法活動、用作非住宅用途)的租戶，在得知預約家訪安排後可刻意營造已遵守與住用情況相關的租約條款的假象，或會影響以家訪偵測濫用公屋情況的成效。

4.34 與房屋署相同，即使能成功家訪，屋邨辦事處主任在大部分的個案中只能遇見部分的戶籍成員，並只可透過該成員了解其他成員的居住情況。若住戶蓄意隱瞞，房屋署及房協亦較難發現。租戶的實際住用情況是否符合租約條款的規定，或許未必能單靠家訪得知。

<u>家訪所查問的問題未能針對性地偵測濫用公屋行為</u>

4.35 公署發現，屋邨辦事處主任在家訪過程中，主要查問租戶有關單位的固定設施、需否安裝平安鐘、有否其他設施維修問題等，較少問及家庭成員的住用情況，未能偵測租戶有否濫用公屋。

總結

4.36 總括而言，雖然周期性家訪的目的不單是偵測租戶濫用公屋的情況，只是房屋署及房協偵測公屋單位在住用情況方面有否被濫用的其中一項措施，但這項措施是否有效，很大程度取決於屋邨管理人員的調查手法和技巧，以及後續的跟進行動。即使屋邨管理人員已按照工作指引進行周期性家訪，家訪能成功偵察到「與住用情況相關」的濫用公屋行為的成功率並不高，但卻需投入大量人手及時間，故公署認為現行的周期性家訪並不是有效及符合效益的偵測濫用公屋的方法。

5

個案研究

5.1 公署在是次調查行動中透過不同渠道，包括投訴或舉報個案、上訴委員會曾處理的上訴個案、因作出虛假聲明被檢控的個案等，揀選出多宗個案，主動要求房屋署及房協提供相關檔案記錄，作出詳細審研，以了解房屋署及房協跟進相關個案的工作及所採取的跟進行動。公署在當中揀選了分別涉及房屋署及房協的五宗及四宗濫用公屋個案，並在本章闡述。有關個案的概要見**下表**：

房屋署

個案	濫用情況	結果	深入調查至發出「遷出通知書」[30]或收回單位所需時間
個案（一）	非經常持續在單位居住	收回單位	約6個月：2023年9月至2024年3月（發出「遷出通知書」）
個案（二）	申請公屋時已擁有香港住宅物業	收回單位	約11個月：2020年10月至2021年3月（發出「遷出通知書」）至2021年9月（收回單位）
個案（三）	虛報資產，隱瞞擁有香港住宅物業	收回單位；被判監禁6星期，緩刑12個月，罰款1.2萬元	約6個月：2022年9月至2023年3月（發出「遷出通知書」）

[30] 部分個案的檔案記錄只記載至房屋署發出「遷出通知書」的日期，而尚未有成功收回單位的日期。

個案	濫用情況	結果	深入調查至發出「遷出通知書」[30]或收回單位所需時間
個案（四）	虛報資產，隱瞞擁有物業	收回單位	約 9 個月：2021 年 2 月至 2021 年 2 月底（發出「遷出通知書」）至 2021 年 11 月（收回單位）
個案（五）	轉租單位	收回單位	約 8 個月：2023 年 4 月至 2023 年 8 月（發出「遷出通知書」)至 2023 年 12 月（收回單位）

個案（一）：非經常持續在單位居住

5.2 戶主一人居住在某屋邨單位。2021 年 9 月，屋邨的租約事務管理處接獲善資組的通知，懷疑單位被濫用。經初步調查，租約事務管理處於同年 12 月轉介此個案的資料給善資組作深入調查。2022 年 6 月，善資組完成調查。該組調查員由 2021 年 12 月至 2022 年 5 月的 162 天內，於不同時段突擊查訪單位共 10 次，及預約家訪 1 次。在 11 次的查訪中，調查員只曾在預約家訪當日及另一次的突擊查訪中遇見戶主及另外兩名非戶籍成員（戶主的孫兒及外傭）。調查員在家訪中發現單位有戶主的住用跡象，包括備有其床鋪、衣服鞋履、日常生活用品及傢具電器。

5.3 2022 年 4 月，社署回覆房屋署查詢，指戶主已入住私營護老院。善資組遂去信有關護老院查問戶主的情況，獲覆稱戶主自 2021 年 6 月 1 日起入住該院，每月有約 7 或 8 天會在外留宿。在預約家訪當日，戶主孫兒向調查員表示，戶主在 2021 年中完成手術後入住護老院休養，至 2022 年 4 月底傷口差不多痊癒，便每星期有兩至三天返回單位居住，待傷口完全康復後，戶主會返回單位長期居住。

5.4 由於沒有足夠證據顯示事涉單位被濫用，善資組於 2022 年 6 月終止調查個案。同年 10 月某個星期五，租管處職員在突擊家訪中遇見戶主，確認此戶居住情況正常。

5.5 2023 年 8 月，再有資料顯示懷疑有關單位的住用情況，經初步調查後，租約事務管理處再次轉介個案予善資組作深入調查。2024 年 1 月，善資組完成調查。該組調查員由 2023 年 10 月至 2024 年 1 月的 99 天，於不同時段突擊查訪單位共 21 次，及家訪預約 1 次，調查員只曾在預約家訪當日遇見戶主及其女兒。

5.6 2023 年 12 月，上文**第 5.3 段**述及的護老院回覆房屋署，指戶主自 2021 年 6 月 1 日入住該院，期間每周星期五晚及星期六晚外宿，星期日晚返回該院。

5.7 戶主女兒表示，戶主早前中風，行動不便並欠缺自理能力，須入住護老院。戶主女兒每逢星期三或四會到單位打理家務，並在星期五晚接戶主回單位居住至星期日晚返回護老院。然而，調查發現，在 2023 年 8 月至 2024 年 1 月期間，單位的水電耗用量與戶主女兒所述的情況不符，顯示單位沒有被正常住用，戶主並非經常持續居住在事涉單位。

5.8 2024 年 3 月底，房屋署向戶主發出遷出通知書，要求她在同年 4 月 30 日或之前交回單位。此外，由於物業管理服務公司（「物管公司」）的工作能成功協助房屋署證實濫用公屋個案，該署按下文**第 6.9 段**的新措施，在表現評核報告中給予該物管公司額外分數。

<u>個案分析</u>

5.9 房屋署若要搜集充足證據證明濫用公屋的行為，有賴該署人員就懷疑個案作跟進，如突擊家訪、向其他部門或機構索取資料等作深入調查。雖然在第一次調查時，房屋署已知戶主早在 2021 年 6 月起便入住護老院，但單位有戶主的住用物品，而戶主孫兒當時表示待戶主康復後便會返回單位居住，該署在沒有足夠證據證明事涉單位被濫用的情況下於 2022 年 6 月終止調查個案。公署認為，雖然租管處在 2022 年 10 月的突擊家訪中確認此戶的居住情況正常，但應繼續密切跟進戶主的健康情況，以確認戶主是否已如其孫兒所指般待其康復後便返回單位長期居住，而無須待 2023 年 8 月因再有資料顯示懷疑有關單位的住用情況，才進一步跟進而得知戶主因中風而健康轉差，無法返回單位持續居住。

5.10 此外，本案是房屋署就物管公司的表現評分制度中加設獎勵制度後獲加分的個案，但該署給予加分的原因是物管公司成

功協助該署查證濫用公屋個案，而非因物管公司在日常的管理或巡查工作中偵測到單位被丟空。

個案（二）：申請公屋時已擁有香港住宅物業

5.11 單位為全長者戶，戶主與侄女於 2014 年 9 月獲編配公屋單位。2016 年 10 月，戶主申請租金援助，當時申報所有戶籍人士均沒有擁有物業。2018 年，戶主申請延長租金援助，並申報所有戶籍人士均沒有擁有物業。2020 年 1 月，戶主離世，侄女於同年 5 月申請轉換為新戶主，新租約於 6 月生效。由於是全長者戶，轉換戶主的申請可**獲豁免**「全面經濟狀況審查」及「住宅物業權審查」，並按「富戶政策」規定，新戶主亦獲豁免每兩年申報入息及資產。

5.12 2020 年 10 月，個案被電腦隨機選中轉介予善資組進行抽查。2021 年 1 月，善資組完成深入調查。調查發現，新戶主分別在 2014 年 2 月及 9 月時（即入伙前），在兩份表格上作出**虛假聲明**，申報沒有擁有香港住宅物業，但事實上當時她分別以聯權共有及分權共有持有住宅物業的業權。新戶主於 2015 年 9 月才將業權出售。如新戶主當時如實申報該物業，她便不符合資格申請公屋單位，亦不會獲該署編配公屋單位。新戶主雖違反了《房屋條例》，但因起訴期已過[31]，故未能對其作出檢控。房屋署根據《房屋條例》[32]在 2021 年 3 月 31 日向新戶主發出遷出通知書（見上文**第 2.4 段**），要求她於同年 4 月 30 日前遷出並交回單位。

5.13 2021 年 4 月 15 日，新戶主就房屋署的終止租約決定向上訴委員會提出上訴。上訴聆訊於 7 月 26 日舉行，上訴委員會確認事涉單位的遷出通知書，房屋署遂於 8 月 4 日向新戶主發出「給佔用者的通知書」，要求她於同月 11 日前交回單位。由於佔用人未有如期交回單位，房屋署於 8 月 12 日發出「逐出單位通知書」。「逐出單位通知書」於 9 月 2 日屆滿，但佔用人仍未交回單位，該署遂於 9 月 3 日進行逐出行動[33]，成功收回單位。

---

[31] 檢控時效：犯罪後 2 年內或於獲授權人員發現罪行之後 6 個月內，兩者之中以較先屆滿者為準。

[32] 《房屋條例》第 19(1)(b)條：在任何其他情況下，委員會可藉發出租契所訂期限的遷出通知書或藉發出 1 個月期限的遷出通知（兩者以期限較長者為準）而將租契終止。

[33] 房屋署在安排逐出行動期間，已聯絡社署、警務處以要求協助行動，並要求收容中心預留床位。

個案分析

5.14 新戶主一直為戶籍人士，前戶主曾兩次申報所有戶籍人士並無物業，但其實新戶主在申請公屋時已擁有香港住宅物業，並不符合資格申請公屋單位。因當時房屋署在處理其公屋申請時尚未與土註處建立「資料比較及核對機制」[34]，加上申請者在進行詳細資格審查的申報表上申報沒有任何土地及房產，因而未能發現她擁有住宅物業。此外，由於是全長者戶，新戶主更可獲豁免每兩年申報入息及資產。

個案（三）：虛報資產，隱瞞擁有香港住宅物業

5.15 此戶的原戶主離世後，其妻子於 2015 年申請轉為新戶主。新戶主及其兒子按「富戶政策」在 2022 年 4 月的申報周期申報入息及資產，此申報個案於 2022 年 9 月被電腦隨機抽中由善資組作深入調查。2023 年 2 月，善資組完成調查。

5.16 根據土註處的「綜合註冊資訊系統」，新戶主在香港**擁有 3 項住宅物業記錄**：

住宅物業	年份（業權）	涉及申報表格
物業甲	2011 年 7 月 4 日至 2022 年 12 月 3 日（查冊日） （100%業權）	4/2012 4/2014 4/2016 4/2018 4/2020 4/2022 以上表格均無申報

[34] 由 2023 年中開始，房屋署與土註處建立「資料比較及核對機制」，分批將公屋申請內的申請者及其家庭成員的資料與土註處的資料作比較。如發現申請者虛報資料，除了取消該申請外，房委會會考慮對相關人士作出檢控。

住宅物業	年份（業權）	涉及申報表格
物業乙	1993年9月30日至 2010年5月5日 （分權共有，佔1/3）	2005 4/2006 4/2008 4/2010 以上表格均無申報
物業丙	1997年4月18日至 2010年9月9日 （100%業權）	2005 4/2006 4/2008 4/2010 以上表格均無申報

5.17 2017年10月前，按當時實施的「富戶政策」，公屋租戶無須同時申報入息及資產（包括物業），入息超逾限額才須申報資產，而入息及資產均超逾限額才須遷離公屋單位。但在實施「單軌制」[35]後，此戶於2018年4月、2020年4月及2022年4月申報周期擁有住宅物業甲，並不符合當時的住屋資格。新戶主多年來**涉嫌提供不正確資料**的項目共有14項，當中6項核實涉及真實或潛在得益，以及3項未過檢控時效。房屋署因應調查結果，按指引於2023年3月31日向新戶主發出遷出通知書、追回少收的租金（即雙倍租金另加差餉或市值租金，以較高者為準）款項，以及作出檢控。新戶主最後被裁定罪名成立，被判監禁6星期，但緩刑12個月，並只罰款1.2萬元。

<u>個案分析</u>

5.18 新戶主自2005年起沒有在申報表格中申報物業及租金收入，但房屋署多年來因財政及人力資源上的考慮，未有就其申報的內容進行查冊工作。而根據轉換戶主申請書上所列明的申請資格，如申請人是前戶主配偶或屬可獲豁免全面經濟狀況評審人

35 租戶的入息或資產超逾限額，或擁有香港住宅物業（包括住宅用地），均不符合繼續租住公屋的資格，須遷離公屋單位。

士[36]，則無須遞交入息及資產申報表。因此，新戶主作為前戶主的配偶，在無須接受全面經濟狀況評審的情況下，便能在 2015 年成功轉換為單位的新戶主，直至 2022 年 9 月才因隨機抽查被發現擁有住宅物業。

個案（四）：虛報資產，隱瞞擁有物業

5.19 該單位租約於 1997 年簽訂，租約上的認可人士包括戶主、其妻子及女兒。

5.20 戶主按「富戶政策」在 2020 年 4 月的申報周期提交申報表，但表格上未有提供妻子的資料。經查問，戶主表示，妻子於 2019 年起已沒有在單位居住，而他亦與妻子失聯。屋邨辦事處職員在 2021 年 1 月至 2 月期間嘗試聯絡妻子，但不果。屋邨辦事處於 2021 年月初發便箋予善資組，要求索取妻子的土地註冊記錄。2 月中旬，屋邨辦事處獲善資組通知妻子在香港擁有物業：

物業	年份（業權）	涉及申報表格
車位甲	2006 年 8 月 25 日至 2012 年 11 月 16 日	4/2008 4/2010 4/2012 以上表格均無申報
商用物業乙	2006 年 8 月 25 日至 2012 年 11 月 16 日	4/2008 4/2010 4/2012 以上表格均無申報

36 （一）持合租租約的租戶；（二）在「批出新租約政策」生效前（即 1992 年 2 月 5 日），已根據「家有長者優先配屋計劃」（已改名為「天倫樂優先配屋計劃」），提名家中一位長者為戶主的家庭；（三）在「批出新租約政策」生效日期前，已根據過去「現居長者租戶的戶籍改善計劃」指定家中一位長者為戶主的家庭；（四）全部家庭成員均領取綜援的家庭；（五）全部家庭成員均年滿 60 歲或以上的家庭；（六）相關政府部門或機構推薦的體恤個案及特殊個案；（七）全部家庭成員均正在領取或符合資格領取社署發放的傷殘津貼的家庭；（八）全部家庭成員均由上述第（四）、（五）及（七）類別以不同組合組成的家庭。

物業	**年份（業權）**	**涉及申報表格**
商用物業丙	2010 年 7 月 9 日起至 2021 年 2 月 18 日（查冊日）	4/2012 4/2014 4/2016 4/2018 4/2020 以上表格均無申報
住宅物業丁	2014 年 1 月 28 日起至 2021 年 2 月 18 日（查冊日）	4/2014 4/2016 4/2018 4/2020 以上表格均無申報
商用物業戊	2016 年 3 月 7 日起至 2021 年 2 月 18 日（查冊日）	4/2016 4/2018 4/2020 以上表格均無申報

5.21 經翻查此戶過往的入息及資產申報表，該署發現妻子在 2008 年、2010 年、2014 年、2016 年、2018 年的申報表**未有申報其房產收入**。另外，妻子亦未有在 2012 年及 2020 年的申報表內作出申報。而在實施「單軌制」後，此戶於 2018 年 4 月及 2020 年 4 月申報周期中**申報沒有擁有住宅物業**。

5.22 2021 年 2 月 26 日，房屋署向戶主發出遷出通知書，要求他在同年 3 月 31 日前交回單位。同日，屋邨辦事處將個案轉介予善資組作深入調查。善資組指，妻子沒有於 2020 年的申報表作出申報，故未能核實該申報表，並作出檢控。至於妻子在 2018 年的申報表中未有申報擁有住宅物業，涉嫌提供不正確資料的干犯日期為 2018 年 10 月 11 日，較先屆滿的檢控時效遂為 2020 年 10 月 10 日，故檢控時效已過。

5.23 2021 年 3 月 11 日，戶主向上訴委員會提出上訴。期間，戶主表示已與妻子分居 20 多年，但因丟失結婚證明文件而一直未有辦理離婚手續。戶主稱多年來在遞交申報表時已跟屋邨辦事處職員說明有關情況。他指正與妻子辦理離婚手續，而已成年的女兒亦已遷出單位與母親同住。2021 年 7 月 2 日，上訴委員會確認此戶的遷出通知書。由於戶主有經濟困難，並有住屋需要，房屋署將個案轉介予社署跟進，並同時協助戶主申請入住中轉房屋。2021 年 9 月 14 日及 23 日，房屋署分別向戶主發出「給佔用者的通知書」及「逐出單位通知書」，要求戶主須於 2021 年 10 月 14 日之前交回單位。戶主獲安排入住中轉房屋後，於 2021 年 11 月 29 日交回單位。

5.24 公署發現，妻子在 2008 年及 2010 年的申報表上填寫與戶主「已分居」，並在 2010 年的申報表上申報為自僱人士。就 2010 年的申報，當時屋邨辦事處的職員曾作出跟進，以了解是否需刪除妻子的戶籍，但妻子表示最後決定在單位居住。2013 年 1 月中旬，屋邨辦事處致函戶主，指他逾期未交 2012 年的申報表，要求他交回申報表。2013 年 3 月中下旬，戶主交回申報表，但當中只填寫了他一人的資料，欠缺妻子和女兒的資料，但屋邨辦事處未有跟進，並以 3 人家庭計算該戶的入息限額。在 2014 年的申報表上，妻子在「職業／職位」一欄上先填寫了「自僱」後刪掉，並在「受僱／自僱」一欄圈點了「受僱」。2016 年 12 月及 2018 年 10 月，妻子分別在 2016 年及 2018 年的申報表上填寫了與戶主「分居」，以及為自僱人士，並提供了其獨資經營的公司之相關資料和收支數字。戶主遞交的 2020 年申報表中，只有戶主及女兒的資料，妻子未有作出申報，因此屋邨辦事處要求善資組索取妻子的土地註冊記錄，因而發現妻子擁有香港物業。

<u>個案分析</u>

5.25 戶主妻子自 2008 年起便在申報表上提供不正確資料。從上段可見，戶主遞交的多份申報表中有不少不清晰甚至可疑及需跟進的情況，但屋邨辦事處卻未有妥善跟進，包括：妻子多次填寫與戶主已分居，但除 2010 年年度外，未見屋邨辦事處有跟進妻子沒有在單位居住的情況；妻子在 2010 年申報表上申報為自僱人士，但未有被要求提供相關收支資料；妻子在 2014 年申報表上申報為受僱人士，但有關公司資料等與 2010 年所申報的相同，卻未見屋邨辦事處有就此作出釐清的記錄；戶主曾 3 次逾期遞交申報

表（2012 年、2016 年及 2018 年），其中就 2012 年 4 月申報周期的申報表，屋邨辦事處更是在 2013 年 1 月中旬才致函戶主跟進；以及戶主遞交的 2012 年申報表上，兩人亦未有簽署，但職員卻接納該份申報表，以此計算該戶的入息額限，而未有作出任何跟進。

5.26 雖然房屋署解釋，鑑於離婚問題複雜，一般而言，該署在住戶分居期間，不會要求任何一方遷出或介入住戶婚姻狀況，但公署認為，公屋是社會珍貴的資源，如實填報申報表及作出簽署，是租戶的責任，亦是法律要求；如收到有可疑之處的申報表，房屋署職員應作出適當跟進。這個案反映了屋邨辦事處職員未有適時跟進申報表的遞交期限，及認真仔細審核表內所申報的內容。若職員能及時主動就該戶的戶籍、住用情況和入息及資產申報的可疑之處作出跟進，應可更早發現妻子在申報表上提供不正確的資料，儘早收回公屋單位。

個案（五）：轉租單位

5.27 2023 年 4 月，善資組收到網上舉報，指有人在網上出租平台出租某屋邨單位。經初步調查，房屋署鎖定事涉單位作深入調查。5 月，善資組向相關政府部門（包括入境處、運輸署、社署及懲教署）索取有關戶主的資料，並於 7 月底完成調查。

5.28 事涉單位的租約生效日期為 2013 年 8 月，戶籍成員包括戶主及其妻子。2019 年 1 月，戶主與妻子離婚，妻子於 2020 年 1 月自願遷出並刪除戶籍。根據入境處的記錄，戶主離港返海外家鄉定居，在 2019 年 7 月 1 日至 2023 年 7 月 12 日的 1,473 天期間，有 1,220 天（即 82.82%）不在港留宿日數。房屋署職員曾於 2020 年 1 月 10 日及 2021 年 12 月 7 日到單位進行突擊查訪，兩次均遇見戶主。戶主自 2022 年 1 月 26 日離境後，截至 2023 年 7 月 12 日（即 533 天）並沒有入境香港記錄。此外，善資組調查員在 2023 年 5 月 16 日至 7 月 19 日的 65 天期間，於不同時段突擊查訪事涉單位 15 次，只曾在 2023 年 5 月 16 日及 7 月 19 日（網上出租平台資料顯示單位分別在 2023 年 5 月 12 日至 30 日及 7 月 14 日至 8 月 1 日已出租）分別遇見兩名及一名非戶籍人士，但從未遇見戶主。在 2023 年 5 月 16 日遇見的兩名非戶籍人士，其中一名男士聲稱為戶主的親戚，在單位暫住兩個星期，另一名女士則身份不詳。調查員發現單位的環境及傢具擺設與網上出租平台**網頁上出租的單位**的圖片吻合，確認受查單位正是該出租單位。在 7

月 19 日遇見的非戶籍女士，聲稱為戶主的親戚，替戶主打掃單位及繳交水電費用。該女士表示，戶主因年老及身體抱恙已返鄉居住一段時間。

5.29 善資組完成調查報告後，屋邨辦事處職員曾致電戶主，但未能聯絡上他。職員亦曾到單位突擊查訪，但無人應門。2023 年 8 月 11 日，房屋署向戶主發出居住情況通知書，表示將會終止單位租約。8 月 22 日，房屋署向戶主發出遷出通知書，表示將於 9 月 30 日終止其租住權。

5.30 其後，戶主向上訴委員會提出上訴，並授權其侄子為上訴個案的代理人。上訴聆訊於 2023 年 11 月進行，上訴委員會確認房屋署的遷出通知書。同月，房屋署向戶主發出「佔用者的通知書」，要求他在 7 天內交還單位。由 11 月底至 12 月初，單位的水電記錄均有遞增，顯示單位有人使用。12 月 5 日，「佔用者的通知書」期限屆滿當日，屋邨辦事處致電戶主的侄子，但他表示未能交回單位。12 月 6 日，該署向戶主發出「逐出單位通知書」，給予 21 天最後期限交回單位（即 2023 年 12 月 28 日或之前）。12 月 21 日，屋邨辦事處職員查訪單位，遇到兩名非戶籍人士，他們表示已租住私人單位，將於同月 26 日前遷出。12 月 28 日，職員與戶主侄子聯絡，獲告知已委託朋友代他交還單位，並會在 2024 年 1 月 10 日回港後繳付欠租。其後，戶主侄子的朋友到管理處欲交回單位，但他並沒持有戶主的授權書。同日，屋邨辦事處到單位進行收回單位行動，並按發現遺棄物品程序處理在單位內發現的物品。2024 年 1 月 17 日，戶主兒子清繳租值補償金。

<u>個案分析</u>

5.31 戶主於 2019 年至 2023 年[37]長期不在港，雖然房屋署曾於 2020 年 1 月及 2021 年 12 月進行突擊家訪時遇見戶主，然而個案檔案中並沒有大廈保安員舉報有不同的陌生人士進出單位的記錄。若非有市民在網上發現事涉單位出租並作出舉報，戶主嚴重濫用公屋單位的行為不知至何時才會被揭發，戶主便可繼續剝削寶貴的公共房屋資源，謀取私利。

[37] 2020 年有共 292 天，2021 年有共 317 天，2022 年有共 340 天，2023 年上半年更完全沒有在港留宿。

5.32 此外，公署發現，根據過往記錄，屋邨辦事處曾於 2021 年 11 月因單位欠租而向戶主發出遷出通知書。當時職員曾於 2021 年 11 月 3 次致電戶主及其聯絡人（兒子），但戶主電話號碼顯示未有登記，而兒子的電話則在接通後播放一段錄音後自動收線，沒有留言服務。職員亦曾 2 次突擊家訪，但均無人應門。12 月 7 日，戶主繳清欠款，並承諾會如期繳交租金，該署遂撤銷遷出通知書。欠租、多次家訪無人應門、電話號碼顯示未有登記均可能是濫用公屋的徵兆，若屋邨辦事處在 2021 年 11 月時便查核戶主的出入境記錄，就能發現戶主未有在單位持續居住，或可更早收回單位，將單位重新編配給有迫切住屋需要的人士。

5.33 至於房屋署在 2023 年 8 月 22 日發出遷出通知書後，及至同年 12 月 28 日需時 4 個月才成功收回單位的情況，公署將會在另一個主動調查行動(「當局收回公屋單位的安排」)的調查報告中作出評論。

房協

個案	濫用情況	結果	深入調查至發出「遷出通知書」或收回單位所需時間
個案（六）	虛報資產，隱瞞擁有香港住宅物業	收回單位	約 2 個月：2019 年 8 月至 2019 年 10 月（收回單位）
個案（七）	非經常持續在單位居住	收回單位	約 8 個月：2021 年 5 月至 2022 年 1 月（收回單位）
個案（八）	非經常持續在單位居住	收回單位	約 9 個月：2022 年 3 月至 2022 年 12 月（收回單位）
個案（九）	非經常持續在單位居住	收回單位	約 13 個月：2020 年 2 月至 2021 年 3 月（收回單位）

個案（六）：虛報資產，隱瞞擁有香港住宅物業

5.34 戶主與妻子原與其母親居於某屋邨單位甲，因母親（原戶主）在 2018 年 12 月去世，戶主向房協申請轉換戶主。由於人口過少，屋邨辦事處安排兩人調遷至同大廈的較細單位（「單位

乙」)。當時，戶主和妻子均申報沒有擁有任何香港住宅物業。新租約於 2019 年 5 月開始，而辦事處人員曾在同年 7 月 16 日家訪該單位。

5.35 2019 年 8 月 6 日，房協接獲舉報，指戶主妻子擁有物業。翌日，辦事處在土註處所得的資料發現妻子擁有兩個物業。9 月底，辦事處人員與戶主及妻子會面，兩人承認妻子**擁有物業**。由於兩人在申請轉換戶主時**虛報資料**，不符合轉換戶主的資格，並作出虛假陳述，辦事處在 9 月 30 日發出遷出通知書，要求兩人在 2019 年 10 月 31 日前交回單位。戶主最後於限期當日交回單位。

個案分析

5.36 辦事處在處理轉換戶主申請時，按照當時的工作指引抽查部分個案作詳細審研[38]，包括向土土註處查核申請人及年滿 18 歲或以上的家庭成員在香港是否擁有住宅物業。由於此個案並非屬抽查的個案，故辦事處當時並沒有向土註處查冊。若非接獲舉報，房協可能一直不會發現戶主妻子擁有物業，以致有關濫用公屋的行為可能持續多年。

個案(七):非經常持續在單位居住

5.37 戶主與妻兒和兒媳一家四口居於某公屋單位。屋邨辦事處曾於 2019 年 8 月中旬家訪該單位。2021 年 5 月 17 日，由於單位欠租，辦事處人員致電戶主及家庭成員，但不果。其後，辦事處聯絡到戶主妻子的表妹，得知戶主及家庭成員身處澳洲，因疫情未能回港。辦事處人員提醒，戶主及家庭成員必須長期居住於單位內，否則會收回單位。

5.38 2021 年 5 月至 6 月期間，辦事處多次致電及致函戶主及家庭成員，但仍無法聯絡上他們，亦不獲他們回覆。6 月中旬，辦事處去信入境處索取戶主一家的出入境記錄。同月下旬，入境處回覆指因資料不足，未能提供有關資料。7 月 9 日，辦事處接獲戶主兒子的長途電話，表示他與家庭成員現身處內地。辦事處請他們交代其住屋安排。其後，辦事處聯絡戶主妻子的表妹，要求戶主及家

[38] 房協於 2024 年 1 月起與土註處建立資料比較及核對機制，將轉換戶主申請的申請人及年滿 18 歲或以上的家庭成員的資料與土註處的資料比較，如發現申請人或其家庭成員虛報資料，房協不會考慮批准有關申請。

庭成員以電郵方式交代單位的安排。同一期間，辦事處亦按程序發出清繳租金通知書。8 月 2 日，辦事處接獲戶主兒子的長途電話，指會於 8 月 6 日前安排親戚到辦事處清繳租金。由於單位的欠租仍未清繳，辦事處再致電戶主妻子、兒子、兒媳和表妹，但電話均無人接聽。8 月 30 日，辦事處電郵遷出通知書予戶主兒子，要求他們在 9 月 30 日前交回單位。10 月 12 日，房協指示律師行進行法律行動。

5.39 辦事處在 2021 年 12 月 10 日收到戶主女兒的長途電話，表示戶主於 2016 年**已在澳洲去世**，母親亦在澳洲的護老院居住。戶主女兒表示其母親願意交回單位。2022 年 1 月 3 日，辦事處收到戶主女兒從澳洲寄來的信件，內有戶主的死亡證明文件和其妻子承諾交還單位的文件。2022 年 1 月 21 日，表妹代表戶主妻子將單位鑰匙交還給辦事處，房協遂終止法律行動。

個案分析

5.40 戶主及妻子早已離開香港並不在單位居住，而戶主更於 2016 年已在海外去世，房協直至 2021 年 12 月由其家人主動告知才得知。雖然辦事處有向入境處索取戶主及家庭成員的出入境記錄，但入境處回覆指因資料不足而未能提供有關資料後，辦事處先後兩次再向入境處查詢，同樣接獲回覆不果後並未有繼續就此與入境處再作跟進。此外，即使辦事處人員曾於 2019 年 8 月中旬成功家訪該單位，但有關居住情況至 2021 年才因欠租得以揭發，可見家訪未能成功讓房協了解租戶的最新居住情況。而該單位在 2019 年 8 月後何時開始被丟空，實不得而知。這個案難免令人懷疑，若戶主兒子或兒媳繼續丟空單位但按時繳交租金，房協未必能發現有關濫用公屋行為。

個案（八）：非經常持續在單位居住

5.41 戶主與兒子居於某公屋單位。屋邨辦事處最近一次家訪該單位是在 2020 年 6 月 10 日。根據房協指引，下一次家訪日期將會是 2023 年 5 月或之前進行，但由於戶主自 2022 年 3 月起欠租，辦事處在 3 月至 5 月期間多次致電及致函戶主及兒子，但一直未能成功聯絡。同時，辦事處多次上門拍門無人應門，鄰居亦表示沒有看見任何人居住在單位內。辦事處因此抄錄下水電錶作出跟進，並發現單位的水電錶讀數沒有明顯跳動。3 月中旬，辦事處

向入境處索取戶主及兒子的出入境記錄，並於 4 月中旬收到該處回覆，有關記錄顯示戶主及兒子已於 2020 年 10 月 2 日**離開香港**，其後沒有他們的入境記錄，因此確定此單位已於 2020 年 10 月開始被丟空。5 月 31 日，辦事處向戶主發出遷出通知書，要求他們在 2022 年 6 月 30 日前交回單位。由於戶主及兒子沒有如期交回單位，個案交由律師向法庭申請進行收樓程序。房協最後於 2022 年 12 月 23 日收回單位。

<u>個案分析</u>

5.42 單位由 2020 年 10 月起便開始被丟空，直至 2022 年 3 月因欠租問題才被揭發。在 2020 年 10 月至 2022 年 3 月期間，戶主未有出入大廈，單位用水及用電量偏低的情況未被發現。若房協於 2023 年之前已跟水務署建立溝通機制[39]，及早知道租戶用水量有異常，再加上進一步搜集充足證據證明濫用公屋的行為，便可以更早收回單位。

個案（九）：非經常持續在單位居住

5.43 戶主與妻子居於某公屋單位(「單位甲」)，其兒子一家三口則居於同大廈另一單位（「單位乙」)。2019 年 12 月中，屋邨辦事處收到舉報，指單位甲被丟空。接獲舉報當日，辦事處與戶主會面，獲告知兩人因患病需往返內地接受治療，故自 2018 年 9 月起已沒有在單位甲持續居住。當時戶主承諾會繼續於單位甲居住，辦事處其後致函戶主重申相關租約條款。

5.44 2020 年 2 月初，辦事處再**收到舉報**，指**單位**甲自 2018 年 8 月起**被丟空**。辦事處於 2 月初至 3 月初期間到單位甲抄錄水電錶讀數，及觀察單位狀況，發現單位沒有人居住。3 月初，辦事處致函戶主，要求會面。其後，戶主兒子聯絡辦事處，解釋戶主因疫情未能由內地返港。3 月下旬，辦事處收到戶主由內地寄出的信函，指早前在內地接受治療，但因疫情滯留，待通關後將立即返港與辦事處聯絡。隨後，辦事處請戶主兒子轉寄信函予戶主，促請他們在切實可行的情況下盡快返回單位居住。

[39] 自 2023 年 1 月起，房協獲水務署提供涉及出租屋邨「用水量異常」單位的資料，以作進一步調查。

5.45 2020 年 6 月，辦事處到單位甲抄錄水電錶讀數，及觀察單位狀況，發現單位沒有人居住。經多次致電戶主不果後，辦事處致電戶主兒子，得悉戶主及妻子仍因疫情無法回港。11 月，辦事處分別與戶主兒子及女兒通電，獲悉戶主與妻子仍未能回港。

5.46 2020 年 12 月，辦事處去信入境處索取戶主及妻子的出入境記錄，並於 2021 年 1 月中獲該處提供有關記錄，記錄顯示兩人由 2018 年 10 月 1 日至 2021 年 1 月 6 日期間共 827 天，分別只有 79 天及 68 天在港。經多番電話及書信溝通，辦事處與戶主及其兒子和女兒在 2021 年 3 月 23 日會面，要求他們交回單位甲。3 月 31 日，戶主交回單位甲予房協。

個案分析

5.47 由房協接獲舉報至收回單位，共需時一年多。雖然調查個案期間，戶主及妻子因疫情未能回港，情況特殊，但事實上戶主在 2019 年 12 月與房協人員會面時已承認兩人在疫情前因到內地治病，已長時間不在香港居住。換言之，房協在 2019 年 12 月收到舉報時，戶主與妻子已丟空單位超逾一年，違反了租約條款。

公署觀察所得

5.48 除上述九宗個案的情況外，公署經審研房屋署及房協提供的檔案資料後有以下觀察所得。

濫用公屋的偵測

5.49 就「住用情況」而言，低用水量、欠繳租金、未能聯絡上戶主或其他戶籍成員，均可能是濫用公屋的徵兆，房屋署及房協若能就這些濫用風險較高的情況作出主動並有效的偵測及跟進，可加強打擊濫用公屋的成效。然而，屋邨前線管理人員是否能察覺有關徵兆，並就此採取積極主動的跟進，則是問題之關鍵。現時，房屋署會主動以單位的用水量作為偵測懷疑濫用公屋的措施之一。而房協在 2023 年前[40]的打擊濫用公屋措施中，並未有跟房屋

[40] 自 2023 年 1 月起，房協獲水務署提供涉及出租屋邨「用水量異常」單位的資料，以作進一步調查。

署一樣，採取同樣措施，即以單位的用水量作主動監察。反之，房協是在調查懷疑濫用個案時，才到單位抄錄水錶讀數，未能以低用水量作偵測之用。

物管公司的日常管理或巡查工作

5.50 經審研多個個案，公署並未發現物管公司有成功自行或主動偵測或舉報濫用公屋的個案。就房屋署而言，在大部分的個案中，物管公司只是按屋邨辦事處或善資組的要求，派員監察懷疑濫用公屋個案，未有主動就可疑個案向房屋署作出舉報。

5.51 房屋署及房協的物管公司職員在日常的管理或巡查工作中，應察覺到某些單位的住用情況，比如租戶已長時間沒有進出大廈、有不同的陌生人士進出單位、晚上時份單位長期沒有燈光、信箱積存大量信件等，並就懷疑個案作出舉報（如房屋署的**個案（一）**、**（五）**、房協的**個案（七）**、**（八）及（九）**），從而讓房屋署及房協作進一步的監察或調查。

網上偵測工作

5.52 善資組其中一項工作是進行定期網上巡查，以偵測懷疑濫用公屋個案（見上文**第 3.17 段**）。不少傳媒曾報道有出租公屋「暗盤」，而網上平台或論壇亦能輕易搜尋到有關轉租公屋單位的招租或徵租廣告或貼文，反映可能尚有轉租或分租的濫用公屋個案未被查出。雖然房屋署在留意到傳媒報道及收到市民舉報後，會隨即進行調查工作，但難免令人覺得善資組未夠主動。善資組投放在網上巡查工作的人手和資源是否足夠、揪出濫用公屋行為的偵測手法或技巧是否有效，亦令人存疑。

家訪的成效

5.53 如上文**第 4.29 段**所述，家訪時屋邨辦事處職員只能遇見部分的戶籍成員，並沒有機會了解每位戶籍成員的實際居住情況，特別是成員是否已沒有在單位居住。上述房屋署的**個案（四）**、**（五）及**房協的**個案（七）**均顯示這種情況。公署相信，房屋署及房協職員雖能成功家訪上述租戶單位，但所遇見的人士並未有如實反映單位確實的住用情況，職員亦未能從單位的傢具或住用品的設置上察覺到端倪，以致單位被丟空、轉租或戶籍成員已遷出的情況一

直未有被發現。利用家訪作為打擊濫用公屋行為的措施，其成效未見顯著。

5.54 此外，在**個案（一）及（九）**中，即使屋邨辦事處職員與戶主會面後，從兩戶口中得知他們均已有一段長時間沒有在單位居住，但因兩戶表示會繼續在單位居住，房屋署及房協便沒有主動密切監察兩戶有否遵守承諾返回單位居住，直至分別再有資料顯示懷疑有關單位的住用情況，才再作跟進。職員未有按會面或家訪所得的資訊作後續的監察工作及輕易接納租戶的解釋，亦影響打擊濫用公屋的成效。

申請公屋、轉換戶主、全長者戶的入息及資產審查

5.55 此外，即使租戶申請公屋時符合入息及資產限制，但隨著居住公屋多年，其入息及資產狀況有可能改變，例如已購入香港住宅物業或收入和資產增加，便不再符合住屋資格。而「富戶政策」的目的是透過租戶的定期申報，以檢視租戶是否須要繳交額外租金，甚至遷出單位。在現行房委會「富戶政策」下，未住滿 10 年的租戶或全長者戶可獲豁免每兩年申報入息及資產，部分相關租戶可能已超逾入息及資產限制，或擁有香港住宅物業，但無須審查。在「富戶政策」涵蓋之外，有機會讓房屋署查出不符合住屋資格的住戶便可能是透過處理租戶的戶籍（包括轉換戶主申請）或租約事務管理。然而，若是全長者戶（**個案（二）**）或申請人是原戶主的配偶（**個案（三）**）便可以在申請轉換戶主時，獲豁免「全面經濟狀況審查」及「住宅物業權審查」，租戶即使入息及資產超越限額，也可成功轉為單位的新戶主，繼續在單位居住。

5.56 房協政策下，就**個案（六）**而言，戶主在 2019 年申請轉換戶主手續時並未年滿 60 歲，按房協訂明的申請資格，申請表內的家庭成員均須接受「全面經濟審查」。但當時房協尚未與土註處建立資料較及核對機制，故出現申請者瞞報土地物業等相關資產，但仍通過資產審查的情況。由於此個案並非屬抽查的個案，故房協未有查出戶主妻子擁有物業，並批准了該戶的轉換戶主申請。房協在「富戶政策」未全面實施到所有租戶的情況下，應該在處理租戶的戶籍或租務事宜上做好把關工作，嚴謹審批有關申請。2024 年 1 月起，房協與土註處建立資料比較及核對機制，將轉換戶主申請的申請人及年滿 18 歲或以上的家庭成員的資料與土註處的資料比較，如發現申請人或其家庭成員虛報資料，房協不會考慮批准有關申請。

5.57 公署發現，有個案是租戶在申請公屋時，已經隱瞞資產。雖然房屋署會就每宗申請公屋個案進行詳細資格審查，但當時尚未與土註處建立「資料比較及核對機制」[41]，該署未有就每宗申請作資料核對，故有可能出現申請者瞞報土地物業等收入或相關資產但仍通過資格審查的情況。若獲編配公屋單位，該租戶便在住滿10年後才需申報，如若租戶剛好又是全長者戶（如房屋署的**個案（二）**），更可獲豁免申報。如有關租戶沒有被舉報或隨機抽查作詳細審查，有可能長時間瞞騙房屋署，一直沒有被發現濫用公屋。

入息及資產申報表的審核工作

5.58 在2023年6月前，基於財政及人力資源上的考慮，房屋署未能在處理所有申請時向每一名18歲以上住戶進行查冊。房屋署的**個案（三）及個案（四）**中，兩戶分別自2005年及2008年起便在多份申報表中作出虛假聲明，隱瞞擁有物業及租金收入。租戶一旦擁有香港住宅物業便不符合居住公屋資格，而查核租戶是否擁有香港住宅物業的方法事實上並不繁複，只需透過「綜合註冊資訊系統」查閱或與土註處建立通報機制，便能初步得知租戶名下是否有物業。雖然房屋署人員須就查冊所得再作調查（見下文**第6.7段**），過程會耗費一定人力資源，但該署十多年來未有就**個案（三）及個案（四）**的租戶所申報的內容作出審核，特別是在**個案（四）**中，多份申報表的填寫均出現多個可疑之處（見上文**第5.25段**），但屋邨辦事處在收到有關申報表後卻未有跟進，難免令人認為該署對租戶的申報資料可能「照單全收」。若非直至2022年新戶主因申請轉換戶主而被抽查（**個案（三）**），及2020年戶主妻子未有填寫申報表（**個案（四）**）而被深入調查，房屋署在每年收回填妥的申報表中只隨機抽查，似乎未必能有效揪出虛報入息及資產的租戶。

5.59 公署欣悉，隨著房屋署在2023年6月起與土註處建立了「資料比較及核對機制」，查冊費用大幅降低（由每宗港幣640元大幅下降至港幣4元左右），同時亦可減輕進行查冊時輸入資料時所需的人手。自2023年10月起房委會實施了新的申報制度，房屋署已透過與土註處所建立的新機制向全數首批約88,000戶須

[41] 由2023年中開始，房屋署與土註處建立「資料比較及核對機制」，分批將公屋申請內的申請者及其家庭成員的資料與土註處的資料作比較。如發現申請者虛報資料，除了取消該申請外，房委會會考慮對相關人士作出檢控。

要申報的成年家庭成員進行查冊，而第二及第三輪超過約 270,000 申報的查冊亦已按序進行中。申報家庭在兩年後會再被納入申報範圍，房屋署屆時會繼續進行查冊。

6

今屆政府打擊濫用公屋的新措施及成效

房委會打擊濫用公屋的新措施

居住情況和擁有本地住宅物業的申報

6.1 公署留意到新一屆（即第六屆）政府著力打擊濫用公屋並取得實質成效，值得肯定和表揚。在公署公布展開此項主動調查後，房委會的資助房屋小組委員會於 2023 年 5 月 24 日的會議上通過一系列加強打擊濫用公屋及優化「富戶政策」的新措施，以確保公屋資源聚焦地分配給有迫切住屋需要的人士，並於同年 10 月的申報周期開始實施，分批要求全港所有約八十萬公屋租戶在兩年周期內申報居住情況、及是否擁有本地住宅物業，以有法律效力的申報機制增加阻嚇作用。

6.2 在公屋居住滿 10 年的公屋租戶每兩年在 4 月或 10 月按上文**第 2.11 段**的政策向房屋署作出申報的安排維持不變。而房委會由 2023 年 10 月起實施的新要求包括：

(1) 公屋租戶及所有家庭成員須由入住公屋開始，每兩年向房屋署申報是否已持續居於單位、已遵守與居住情況相關的租約條款[42]（例如沒有將單位分租或轉租、沒有在單位內進行不法活動、沒有將單位用作非住宅用途），及是否擁有香港住宅物業。

(2) 租戶亦須於申報表中表明同意在購入香港住宅物業後（在簽訂任何協議（包括臨時協議）起一個月內）向房委會主動申報。

---

[42] 上文**第 2.11 段**所述獲豁免入息及資產申報的人士仍須由入住公屋後開始，每兩年申報已持續居於單位，並已遵守與居住情況相關的租約條款。租戶亦須授權房委會向有關政府部門及公或私營機構查核他們的資料。

(3) 租戶須授權房委會可向有關政府部門及公營或私營機構（例如金融機構、銀行及保險公司等）查核其資料。拒絕申報或沒有在指定日期內申報的租戶，其公屋單位的租約可被終止。如租戶作出虛假陳述，可遭檢控。

(4) 因作出虛假陳述、違反租約條款、觸犯「屋邨管理扣分制」等而被終止租約的前公屋租戶，由終止租約翌日起計五年內不得再次申請公屋。

(5) 租戶根據經優化「富戶政策」在終止租約後如仍有住屋需要，可申請定期暫准居住證[43]的最長期限由最長 12 個月減至 4 個月。在 4 個月限期過後，租戶必須遷出，而房屋署不會重新評估有關租戶的資格。

6.3 房屋署已按工作計劃在 2023 年 10 月要求首批約 88,000 個在公屋居住滿 2 至 8 年的租戶申報居住情況及是否擁有香港住宅物業，已收回所有申報表。申報計劃啟動後，房屋署已收回 1,347 個公屋單位。早前亦已就未交回申報表的租戶展開深入調查，包括進行密集家訪、進行物業或土地查冊、向其他部門或機構索取關鍵資料等。如證實租戶蓄意拒絕申報或濫用公屋，房委會會終止租約及按個案情況採取其他執法行動。該署亦於 2024 年 4 月向第二批超過 25 萬居住公屋超過 10 年的住戶派發居住情況和入息及資產申報表。截至 2024 年 12 月 31 日，房屋署已收到超過 99.9%的申報表。就仍未遞交申報表的租戶，該署已啟動發出遷出通知書的程序。同時，已有超過 3,400 個租戶因不同原因而主動交回或被收回單位。

打擊濫用公屋的其他新措施

6.4 除上文提及的新措施外，房屋署亦就其打擊濫用公屋的調查工作及與其他政府部門的聯繫合作方面採取多項新措施。

---

[43] 2017 年 10 月經修訂的「富戶政策」實施後，房屋署共發出約 820 張定期暫准居住證予公屋富戶，約 460 個租戶在暫准居住期間的入息及資產的限額回落至繼續符合居住公屋資格而最後無須遷出單位。

與土註處建立新機制

6.5 過往，房屋署職員會透過「綜合註冊資訊系統」[44]網上服務查閱懷疑擁有香港住宅物業的個別公屋租戶的名下物業資料。房屋署在 2017 年至 2024 年 3 月期間透過「綜合註冊資訊系統」查閱業主名下物業資料的宗數列於**表 16**：

表 16：2017 年至 2024 年 3 月期間房屋署透過「綜合註冊資訊系統」查閱業主名下物業資料的宗數

年份	宗數
2017 年	9,823
2018 年	9,172
2019 年	12,134
2020 年	9,895
2021 年	11,197
2022 年	12,860
2023 年	6,649[45]
2024 年（至 3 月 31 日）	14

6.6 2023 年 5 月，房屋署取得個人資料私隱專員同意，在同年 6 月起，與土註處建立新機制，以住戶的身份證號碼與土註處資料作比對。就首批已收回約 88,000 戶的申報表作一次性的資料比較宗數列於**表 17**：

[44] 土註處以行政措施方式為政府部門及公共機構提供「查閱業主名下物業資料」服務(「該服務」)，透過業主的姓名或身份證明文件號碼（例如身份證號碼）以識別在土註處記錄中顯示以該姓名或身份證明文件登記為業主的物業資料。政府部門及公共機構可根據《個人資料（私隱）條例》第 58(1)條所訂明的豁免情況或在獲得資料當事人的同意下，向土註處申請整體批准使用該服務。房屋署已獲土註處整體批准使用該服務，可透過「綜合註冊資訊系統」網上服務查閱相關資料。

[45] 2023 年 5 月起，房屋署與土註處建立新機制，按批次對租戶進行查冊，故職員自行透過「綜合註冊資料系統」對個別租戶進行查冊的個案數量下降。

表 17：土註處為房屋署進行的資料比較宗數

月份	宗數
2023 年 5 月	20
2023 年 6 月	5,515
2023 年 7 月	6,112
2023 年 8 月	57,119
2023 年 9 月	9,834
2023 年 10 月	81,246
2023 年 11 月	103,685
2023 年 12 月	55,938
2024 年 1 月	31,784
2024 年 2 月	84,152
2024 年 3 月	122,830
總數	558,235

6.7 房屋署職員收到查冊報告後，會審視每宗擁有物業或土地的公屋租戶資料（包括審研租戶的戶籍資料、過往申報的資料、家庭狀況等）並進行初步整理。由於有部分租戶可能原先擁有住宅物業權益，但已交由破產管理官接管或經法庭頒令轉讓予其他人士，而記錄未及時更新，或早前已向房屋署作出申報並獲豁免[46]，故房屋署須就每個個案審慎調查及覆核。此外，如職員未能從顯示的地段或地址確定物業或土地用途（屬住宅或非住宅），會根據報告提供的地址再經「綜合註冊資訊系統網上服務」進行詳細查冊，以確認物業或土地用途及成交金額等，繼而深入調查住戶的各項申報。如發現住戶擁有香港住宅物業，或就過往申報表作出虛報，該署會作出跟進，例如向租戶採取租約管制行動，終止租約，及作出檢控等。

[46] 在有充分理由和有效法律文件的情況下，可批准符合以下條件的豁免：(1) 透過法律的施行（如離婚、繼承）取得住宅物業的權益，但無法處置該權益（如因其權益微乎其微或無法與其他利害關係人達成共識）；以及 (2) 無法在該處所居住。

成立專案小組

6.8 2023年7月，房屋署成立專案小組，聘請了八名富有刑偵經驗的退休紀律部隊人員，組成兩隊「執行及調查隊」，每隊由前警司級人員帶領。專案小組隸屬善資組，主要職責包括偵測懷疑濫用公屋個案、向職員提供訓練、指導有關偵測懷疑濫用公屋個案和錄取警誡口供的技巧、就打擊濫用公屋的調查流程提供意見，及進行網絡偵查巡查工作。

表現評分制度中加設獎勵制度

6.9 自2023年第三季開始，在外判管理屋邨的物管公司和房屋署直接管理屋邨的護衛服務承辦商的表現評分制度中加設獎勵制度。如這些公司讓房委會可以成功向濫用公屋的租戶發出遷出通知書，或向違規租戶發出扣分警告信或扣分，房委會會在表現評核報告中給予該公司額外分數（即加分）。分數增加有助增加投標和中標機會，令物管公司和護衛服務承辦商更積極參與打擊濫用公屋。

建立新電腦系統

6.10 為幫助數據分析及加強監察在不同階段處理打擊濫用公屋個案的進度及結果，包括屋邨辦事處就舉報或投訴個案進行初步調查的進度，繼而轉交善資組作深入調查的進度及結果等，房屋署正建立新電腦系統，儲存前線屋邨及善資組有關打擊濫用公屋工作個案的資料、流程及結果，以確保所有個案完成跟進。新系統在2024年10月底已分階段開始使用，當中包括將收到的濫用公屋相關的投訴或舉報個案自動在新電腦系統內建立個案，供前線屋邨職員跟進。前線屋邨職員亦可透過系統轉交個案予善資組作深入調查。系統亦會作進一步的優化，記錄善資組所處理個案的進度及調查結果，並以電郵通知所屬的前線屋邨職員。

房委會實施新措施前打擊濫用公屋的成效

6.11 房屋署表示，經實施本報告**第3章**所述的打擊濫用公屋的策略和做法，在過去2020/2021及2021/2022兩個年度，因被查明濫用公屋而被房屋署發出遷出通知書收回單位的個案每年平均

約 1,300 個。房屋署過去七個年度經發出遷出通知書而收回公屋單位的總數列於**表 18**：

表 18：因住戶濫用公屋、違反條款或房屋政策而發出「遷出通知書」及收回公屋單位的統計（2017/2018 至 2023/2024 年度）

年度	因違反租約條款或房屋政策而發出的「遷出通知書」註 1（份）	經發出「遷出通知書」而收回公屋單位註 2（個）
2017/2018	5,399	1,243
2018/2019	5,683	1,239
2019/2020	5,288	1,265
2020/2021	4,458	1,218
2021/2022	5,102	1,224
2022/2023	5,992	1,947
2023/2024	6,823	2,373

註 1：在所有「遷出通知書」中，欠租個案約佔七成。若欠租住戶在指定遷出日期前或上訴聆訊前，清繳所有欠租及承諾日後準時交租，房屋署分區高級房屋事務經理可酌情撤銷「遷出通知書」，因此「遷出通知書」的數字與收回單位的數字有較大差距。

註 2：由於處理被終止租約的個案需時，「遷出通知書」個案的發出時間與收回相應單位的時間未必於同一年度之內發生。

6.12 違反與住用情況相關的嚴重濫用公屋行為，例如分租、轉租等，房委會只有權終止租約，並沒有權力對其作出檢控。在 2023 年，就涉及濫用公屋有提出檢控而定罪的個案有 151 宗。於 2023 年全年，因明知而作出虛假陳述，或忽略提供資產申報表指明的詳情，而違反了《房屋條例》被檢控及被法院裁定罪名成立的個案共有 176 宗。房屋署過去七個年度經發出遷出通知書而收回公屋單位的總數，以及檢控及定罪個案數字分別列於**表 18 及表 19**：

表 19：房屋署就濫用公屋個案的檢控及定罪個案的統計（2018 至 2024 年）

年份	濫用公屋個案總數（宗）	檢控個案宗數及檢控率（宗及%）	定罪個案宗數及定罪率（宗及%）
2018	5,766	99 (1.7%)	91 (92.0%)
2019	6,171	177 (2.9%)	147 (83.1%)
2020	5,859	177 (3.0%)	162 (91.5%)
2021	6,430	133 (2.1%)	119 (89.5%)
2022	7,259	133 (1.8%)	108 (81.2%)
2023	7,084	164(2.3%)	151(92.1%)
2024	12,407	518(4.2%)	316(87.1%[註 1])

註 1： 已提出檢控的 518 宗個案中，有 363 宗已完成法律程序，當中有 316 宗被成功定罪。另外，尚有 155 宗的法律程序尚未完成。因此，定罪率是按已完成法律程序的個案宗數計算。

房委會實施新措施後打擊濫用公屋的成效

6.13 就首批已收回超過 88,000 戶的申報表，房屋署已透過與土註處建立的新機制（上文**第 6.6 及 6.7 段**），對申報家庭分批進行查冊。截至 2024 年 10 月底，房屋署已覆核了所有個案，當中有 391 戶核實擁有香港住宅物業，其中有 228 個單位已被收回。此外，有 73 戶獲上訴委員會取消遷出通知書或獲批繼續租住。房屋署會按序跟進餘下 90 戶的租約管制及檢控行動（如適用）。房屋署正開始分批為 2024 年 4 月按「富戶政策」申報的超過 25 萬戶進行查冊。

6.14 除按計劃申報的家庭外，房屋署在 2023/24 年度亦就約 15,400 宗其他來源（包括公眾舉報個案、中央專責小組就各類及額外公屋資源的戶籍申請的抽查個案、前線屋邨管理人員或物管公司在日常工作偵測的懷疑個案、為資助出售房屋申請家庭進行資料比較及核對的個案等）的懷疑濫用公屋或虛報資料個案進行土地註冊資料比較及核對，當中有約 230 戶證實擁有香港住宅物業，其中有 119 個單位已被收回。此外，有 76 戶獲上訴委員會取

消還出通知書或獲批繼續租住。餘下的租戶房屋署會按序發出遷出通知書，以及跟進檢控行動（如適用）。

6.15 至於租戶隱瞞境外資產方面，房屋署收到內地或澳門當局就個別個案的回覆，確定 21 個租戶在內地或澳門擁有住宅或商舖單位而超出申請公屋資格，違反入住公屋條件，部分單位已被收回。

6.16 在 2021/22 年度，因租戶濫用公屋和違反租約條款或房屋政策而收回的單位只有 1,371 個。在 2022/23 年度，因上述原因收回的單位上升至 2,248 個（見**表 18**）。而在 2023/24 年度，因上述原因收回的單位達至 2,800 個。就 2024/25 年度，截至 11 月底的 8 個月內，收回的單位已超過 2,000 個。自今屆政府 2022 年 7 月上任以來，房屋署已合共收回超過 7,000 個被濫用和違反租約條款或房屋政策的單位，比大型屋邨如大埔富蝶邨第二期的單位還要多，成效顯著，值得社會肯定和表揚。

6.17 此外，因應近年房委會加強了打擊濫用公屋的措施及宣傳，不少租戶自願將單位交還。在 2017/18 至 2022/23 年度，平均每年有約 160 戶因此而自願交回單位，而在 2023/24 年度則增加至約 300 戶。而由於新措施中要求住戶由一入住開始，每兩年申報一次居住情況及是否擁有香港住宅物業，截至 2024 年 12 月，須要在首兩輪申報（即 2023 年 10 月及 2024 年 4 月批次）的共約 34 萬住戶當中，合共有超過 4,600 個住戶，因不同原因主動交回或被收回單位。

6.18 2023 年全年，因明知而作出虛假陳述，或忽略提供申報表指明的詳情（包括公屋租戶及公屋申請者就任何申報而作出的虛假陳述），而違反了《房屋條例》被檢控及被法院裁定罪名成立的個案共有 176 宗。而在過去兩個年度（即 2022/23 及 2023/2024 年度），因違反《房屋條例》而遭檢控的個案有 389 宗，其中 344 宗被判罪成，7 名住戶因此而被判監（包括緩刑），當中最高判刑的兩宗個案分別為即時監禁 30 日及即時監禁兩星期。

房協打擊濫用公屋的新措施

6.19 房協於 2023 年 12 月 1 日起實施新措施加強打擊濫用公屋：

(1) 未能符合「轉換戶主政策」或在「富戶政策」下須遷出單位的租戶，若有暫時住屋需要，可向房協申請「定期暫准居住證」，暫居期上限由原來的 12 個月縮短至 4 個月，而暫居期間房協不會重新評估其資格。

(2) 非經常持續居住的定義將由逾 6 個月縮短至逾 3 個月。

(3) 如因作出虛假陳述、違反租約條款等而被終止租約的前公屋租戶及其在租約時年滿 18 歲的家庭成員，房協會將其個案通報房委會。有關人士有可能由終止租約翌日起計五年內，不得再次申請公屋。

6.20 房協亦已於 2024 年 4 月 1 日起實施優化「富戶政策」：

(1) 「富戶政策」適用範圍將擴展至所有新租約，包括但不限於現有租戶因「轉換戶主」給配偶或透過「調遷單位」，例如因重建、寬敞、擠迫、「三代同堂長幼共聚居住計劃」等原因而簽訂的新租約。

(2) 所有已簽署「富戶政策」條款租約的租戶，須每兩年向房協申報戶主及租約上所有家庭成員是否擁有香港住宅物業。另外，租戶在購入香港住宅物業後（包括簽訂任何協議），必須於一個月內向房協申報。擁有香港住宅物業的租戶必須遷出單位。

(3) 租戶須每兩年申報有持續居於單位內，並已遵守與居住情況相關的租約條款，例如沒有將單位分租或轉租、沒有在單位內進行不法活動或將單位用作非住宅用途等。租戶亦須授權房協向政府部門及公營或私營機構核實租戶資料，確保租戶仍符合居住資格。

6.21 房協已於 2023 年 10 月在轄下所有出租屋邨張貼通告，以及發信通知已簽署附有「富戶政策」條款租約的租戶。長遠而言，房協會研究將「富戶政策」涵蓋至轄下現時所有出租屋邨的租戶。

打擊濫用公屋的其他新措施

兩級機制處理違反租約行為

6.22 房協在處理不同類別的濫用公屋個案時，一般會根據工作手冊內列明的時間要求戶主糾正，否則戶主便須交回單位（見上文**第 3.15 段**）。公署在展開是次主動調查行動後，曾就此「警告信制度」向房協查詢，並提出公署的初步觀察（見下文**第 7.21 及 7.22 段**）。房協經檢討後於 2024 年 8 月 1 日起根據濫用公屋個案的性質和嚴重程度，實施兩級機制處理相關的違反租約行為。就嚴重程度較低的違反租約行為，例如未經房協批准將單位設施改動、在單位內飼養狗隻或未有於規定時限內繳付租金，房協一般會先予以警告，給租戶糾正的機會。若租戶在限時內未作出糾正，房協會向租戶發出「遷出通知書」，終止租約及收回單位。若租戶作出嚴重違反租約的行為，包括丟空單位或經證實居住在另一居所、分租或轉租單位（不論有沒有租金收入）、在單位內進行不法活動、虛報資料（例如物業、入息、資產、婚姻、居住情況或家庭狀況等）以獲取實質或潛在利益等，經調查後若屬實，房協將不會予以警告，直接向違規租戶發出「遷出通知書」，終止租約及收回單位。對於個別需要額外時間處理或酌情處理的個案（例如獨居戶主在港因病留醫或入住療養院逾三個月非經常持續居於單位內等），房協會人性化處理，屋邨辦事處職員須向總經理以上級別呈報，檢視以情、理兼備的方法處理個案的可行性。

與土註處建立比較及核對機制

6.23 房協於 2024 年 1 月起透過與土註處建立的比較及核對機制，查冊公屋申請者或租戶是否擁有香港住宅物業。

成立「房屋資源管理及營運組」

6.24 房協於 2024 年 6 月成立「房屋資源管理及營運組」並增派人手，以專責部門形式深入進行偵察及調查經屋邨辦事處轉介懷疑濫用公屋的個案，加強調查效率。

推出「家訪易」協助進行家訪

6.25 房協於 2024 年 6 月至 8 月分階段使用平板電腦及推出全新「家訪易」流動應用程式進行家訪，更有系統地記錄家訪資料，並上載至租務管理電子平台，方便相關職員進行家訪及審視記錄。

其他

6.26 此外，房協會將非辦公時間家訪安排恆常化；房協的網頁及屋邨資訊手機應用程式亦已增設舉報懷疑濫用公屋的電子表格。

房協實施新措施前打擊濫用公屋的成效

6.27 經實施本調查報告**第 3 章**的打擊濫用公屋的策略和做法，在 2018 年至 2023 年間，因被查明濫用公屋由租戶主動交回及被房協發出遷出通知書而收回單位的個案共有 70 個。房協過去六年收回濫用公屋單位的總數及類別分別列於**表 20 及表 21**：

表 20：2018 年至 2023 年因濫用公屋被房協收回的單位

年份	收回公屋單位（個）
2018	2
2019	6
2020	4
2021	11
2022	19
2023	28
總數	70

表 21：2018 年至 2023 年因濫用公屋被房協收回單位的類別

濫用公屋類別	收回公屋單位（個）	濫用公屋類別百分比
虛報物業資料	5	7.1%
在單位內進行不法活動	1	1.4%
分租或轉租單位（包括非戶籍人士在單位內居住）	6	8.6%
丟空單位（包括非長期居於公屋單位內）	58	82.9%
總數	70	100%

房協實施新措施後打擊濫用公屋的成效

6.28 房協在擴大「富戶政策」的涵蓋租戶後，向約 1,900 個租戶發出申報表，至 2024 年 9 月已收回約 99.9%的申報表，只有 1 份申報表尚未交回，房協會向該租戶發出「遷出通知書」收回單位。在已收回的申報表中，有 13 戶已主動通知房協願意交回單位；當中有四戶主動申報擁有香港住宅物業。

6.29 截至 2024 年 7 月 31 日，房協在與土註處新建立的機制下，已完成 1 萬 4 千多宗的資料比較及核對，成功收回單位的個案有 22 宗。此外，房協發現有 10 宗涉及懷疑作出虛假聲明的個案，正進一步調查及跟進。

6.30 2024 年，因被查明濫用公屋而被房協發出遷出通知書收回單位的個案共有 8 個。2024 年因濫用公屋被房協收回單位的類別見**表 22**：

表 22：2024 年因濫用公屋被房協收回單位的類別

濫用公屋類別	收回公屋單位（個）	濫用公屋類別百分比
在單位內進行不法活動	1	2.4%
虛報物業資料	3	7.3%
虛報資產資料	1	2.4%
分租或轉租單位（包括非戶籍人士在單位內居住）	2	4.9%
丟空單位（包括非長期居於公屋單位內）	34	82.9%
總數	41	100%

房委會及房協「富戶政策」優化前後摘要

6.31 綜合上述資料，就富戶政策而言，房委會及房協在涵蓋的租戶、申報時間、申報項目等方面的要點列於**表 23**：

表 23：房委會及房協「富戶政策」優化前後摘要

項目	房委會	房協
優化「富戶政策」前		
涵蓋的租戶		
涵蓋的租戶	• 所有租戶	• 租約於 2018 年 9 月 1 日或之後生效的出租屋邨申請人 • 2018 年 9 月 1 日或之後提出並透過「轉換戶主」予非戶主配偶獲批新租約的租戶
申報詳情		
須申報的租戶	• 在公屋住滿 10 年的租戶	第一類租戶 • 在公屋住滿 10 年的租戶 • 不論居住年期，家庭狀況有變，如轉換戶主予非戶主配偶或增加 18 歲以上的家庭成員 第二類租戶 • 在公屋住滿五年的租戶
申報時間	• 每兩年申報一次	第一類租戶 • 每兩年申報一次 第二類租戶 • 首次申報後再住滿五年，便會在每年 4 月進行申報

項目	房委會	房協
申報項目	• 家庭總入息及資產，及是否擁有香港住宅物業	第一類租戶 • 家庭總入息及資產，及是否擁有香港住宅物業 第二類租戶 • 是否擁有香港住宅物業
優化「富戶政策」後		
涵蓋的租戶		
涵蓋的租戶	• 所有租戶	• 租約於 2018 年 9 月 1 日或之後生效的出租屋邨申請人 • 2018 年 9 月 1 日或之後提出並透過「轉換戶主」獲批新租約的租戶 • 因不同原因簽訂的新租約
申報詳情		
須申報的租戶	第一類租戶（富戶政策申報） • 在公屋住滿 10 年的租戶 第二類租戶（居住情況及是否擁有香港住宅物業申報） • 在公屋住滿兩年的租戶	第一類租戶(富戶政策申報) • 在公屋住滿 10 年的租戶 • 不論居住年期，家庭狀況有變，如轉換戶主或增加 18 歲以上的家庭成員 第二類租戶(居住情況及是否擁有香港住宅物業申報)

項目	房委會	房協
		• 在公屋住滿兩年的租戶
申報時間	第一類租戶（富戶政策申報） • 每兩年申報一次 第二類租戶（居住情況及是否擁有香港住宅物業申報） • 每兩年申報一次	第一類租戶(富戶政策申報） • 每兩年申報一次 第二類租戶(居住情況及是否擁有香港住宅物業申報） • 每兩年申報一次
申報項目	第一類租戶（富戶政策申報） • 申報是否擁有香港住宅物業、家庭總入息及資產，及是否持續居於單位、遵守與居住情況相關的租約條款 第二類租戶（居住情況及是否擁有香港住宅物業申報） • 申報是否擁有香港住宅物業、持續居於單位，及遵守與居住情況相關的租約條款	第一類租戶(富戶政策申報） • 家庭總入息及資產、已遵守與居住情況相關的租約條款，及是否擁有香港住宅物業 第二類租戶(居住情況及是否擁有香港住宅物業申報） • 申報已持續居於單位、已遵守與居住情況相關的租約條款，是否擁有香港住宅物業

7

公署的評論及建議

緒言

7.1 房屋政策是今屆政府施政重中之重的領域，當局更採取提速、提效、提量及提質的策略，大力增加公營房屋的供應，成功加快公屋申請者「上樓」時間。除了增加公營房屋供應外，打擊濫用公屋同樣是當局的工作重點。縱然濫用公屋的申請者及租戶只佔極少數，但公屋的濫用問題，以及針對「富戶」的政策，一直在社會上備受關注。大眾普遍認同，公營房屋資源應用得其所，將珍貴的公屋資源更聚焦地分配給有迫切住屋需要的人士及家庭。成功收回一間被濫用的公屋意味可以立即大大改善一個輪候家庭的生活環境。為了更公平更有效運用公屋資源，房委會及房協在第六屆政府的政策督促下已全面深化改革打擊濫用公屋的機制，堵塞漏洞，更嚴厲及精準地全方位打擊濫用公屋行為。

7.2 過去一年多，社會各界就打擊濫用公屋的方向形成強烈共識，公署收集所得的絕大部分公眾意見亦認同及支持當局加強打擊濫用公屋的力度，公眾期望房委會及房協再接再厲，提出更多新措施，以收回更多被濫用的單位。在公署進行是次主動調查行動期間，房委會及房協已主動作出檢討，分別在 2023 年 10 月及 2024 年 4 月起實施優化的「富戶政策」（見**表 23**），並接連推出多項新措施（見上文**第 6.5 至 6.10 段及第 6.22 至 6.26 段**），持續加強打擊濫用公屋的力度，公署對兩個機構的積極態度以及其工作的顯著成效予以肯定。特別是因應房委會的加強措施及宣傳工作，不少租戶在收到申報表或房屋署發出遷出通知書前便自願將單位交還，新措施成效可說立竿見影。本著「沒有最好，只有更好」的精神，是次主動調查顯示，房委會及房協在打擊濫用公屋的工作方面仍可更臻完善，以確保打濫的工作能更精準更全面並更有效為居於不適切居所的家庭及輪候公屋已久的申請者解決迫切的住屋問題。

7.3 綜合調查所得，公署就房委會及房協的打擊濫用公屋資源的工作有以下觀察及評論：

（一）「富戶政策」的適用範圍

房協須探討將「富戶政策」應用在所有公屋租戶

7.4 房協在 2018 年實施的「富戶政策」只涵蓋 2018 年 9 月 1 日或之後生效的出租屋邨申請人，及非戶主配偶在該日或之後透過「轉換戶主」獲批新租約的租戶（見上文**第 2.16 段**）。直至 2023 年 12 月，被納入「富戶政策」的出租屋邨租戶只佔整體的 10.5%。即使在 2024 年優化「富戶政策」後，亦不是所有出租屋邨的租戶均被納入「富戶政策」（見上文**第 6.20(1)段**），截至 2024 年 11 月，被納入「富戶政策」的出租屋邨租戶只佔整體的 14.1%。換言之，房協大部分公屋的現有租戶仍無須按「富戶政策」申報入息及資產、是否擁有香港住宅物業、是否持續居於單位，及是否已遵守與住用情況相關的租約條款。如非收到舉報投訴，或與房協簽訂新租約，在 2018 年 9 月 1 日前已入住房協公屋單位的租戶無需被檢視是否仍符合入住公屋資格。換言之，就其大部分租戶而言，房協只依靠家庭入息或資產已超出限制或已在香港擁有住宅物業的租戶自願通報並交還單位，有意瞞報的租戶便可藉此漏洞繼續長期濫用公屋。

7.5 若待 2018 年 9 月 1 日前已簽訂不含「富戶政策」條款的租約之租戶遷離單位或因個別原因與房協重新簽訂租約，相信需耗時多年才能將所有租戶納入在「富戶政策」內。為盡早堵塞漏洞，並公平對待所有出租屋邨的租戶，公署認為，房協應按情況進一步諮詢法律意見，積極探討如何使用各種方法將「富戶政策」盡早應用到所有房協出租屋邨的租戶。

（二）偵測「與入息和資產申報相關」的濫用公屋行為

房協早期審查「轉換戶主」申請人資格的機制不足

7.6 公屋租戶在入住公屋時，應符合當時的入息及資產限額才會獲編配單位。家庭的入息及資產會隨時間改變，因此房委會及房協才需透過「富戶政策」定期審核租戶的入息及資產情況。然而，未住滿 10 年的房委會公屋租戶，以及未被納入「富戶政策」

的房協公屋租戶，因無需申報入息及資產，即使有關租戶的入息及資產已超出限額，甚至已購入了香港住宅物業（及至 2023 年 10 月起，房屋署的租戶由入住公屋開始，每兩年需申報是否擁有香港住宅物業），除非有關租戶自行申報，或遭人舉報，否則房委會及房協未能得知有關租戶已不再符合居住在公屋的資格。鑑此，正如上文**第 5.55 段**所述，在「富戶政策」以外，房委會及房協要查核租戶是否已不再符合居住在公屋的資格，便需透過日常的租務或戶籍管理工作，特別是須對租戶作「全面經濟狀況審查」及「住宅物業權審查」（除獲豁免人士外）並批出新租約的情況，例如「轉換戶主」申請。

7.7 調查報告**第 5 章**的**個案（六）**中，房協在處理有關「轉換戶主」申請時，未有查出新戶主妻子擁有物業便批出了新租約，若非收到舉報，新戶主及妻子虛報資料的情況將不會被揭發。公署認為，在「富戶政策」並非涵蓋所有出租屋邨租戶的情況下，房協應在處理租戶的租務或戶籍事宜上嚴謹地作出審查，而房協單靠當時的程序指引只作隨機抽查實在有所不足。公署欣悉，在公署展開是次主動調查行動期間，房協自 2024 年 1 月起，與土註處成功建立新機制。房協在處理租戶的租務或戶籍事宜上，已會核實住戶是否擁有香港住宅物業。

7.8 公署認為，為做好把關工作，房協應提醒所有屋邨辦事處及租約事務管理處的人員，在日常的租務或戶籍管理工作上必須嚴格遵守指引，並按政策認真審核相關申請的申請人士或家庭是否仍符合租住公屋的資格。以上建議，亦適用於房委會的日常租約事務及戶籍管理工作。

房委會應考慮加強對「轉換戶主」申請的審查

7.9 根據現行房委會「批出新租約政策」，在公屋戶主離世或遷出[47]單位後，單位的租約可無條件地批予在單位內居住亦是認可成員的戶主配偶[48]。一般申請轉換戶主的有關家庭需重新審核租住

[47] 遷出理由包括入住安老院舍、參與「綜援長者廣東及福建省養老計劃」、參與「廣東計劃」和「福建計劃」等。

[48] 除非有關家庭已在「富戶政策」下被評定為未能通過「全面經濟狀況審查」（包括入息及資產審查）但符合「住宅物業權審查」及因戶主正在領取或符合資格領取社署發放的傷殘津貼而獲准租住公屋單位，當有關戶主去世或遷出單位後，倘若有關家庭已沒有其他家庭成員正在領取或符合資格領取社署發放的傷殘津貼，則即使申請轉戶主予配偶，有關家庭仍需重新審核租住公屋單位的資格。

公屋單位的資格，包括接受「全面經濟狀況審查」及「住宅物業權審查」，以釐定他們批出新租約的資格，以及應繳的租金水平；特定類別的公屋租戶[49]則獲豁免審查。

7.10 從調查報告**第 5 章**的**個案（二）和（三）**可見，由於申請轉換戶主的家庭是「全長者戶」及原戶主的配偶，可在申請轉換戶主時獲豁免接受「全面經濟狀況審查」及「住宅物業權審查」，成功獲批新租約，成為單位戶主，若非被隨機抽查，兩名新戶主分別曾經擁有和當時擁有香港住宅物業的情況將不知何時會被揭發。

7.11 房協自 2024 年 1 月起與土註處建立了資料比較及核對機制，將轉換戶主申請的申請人及年滿 18 歲或以上的家庭成員的資料與土註處的資料比較，如發現申請人或其家庭成員虛報資料，房協不會考慮批准有關申請。公署認為，房委會可考慮參考房協的做法，研究透過「綜合註冊資訊系統」或「資料比較及核對機制」對提出「轉換戶主」申請的申請人及成年家庭成員進行查冊，審核有關人士是否在香港擁有住宅物業，待確實符合資格，才批准其「轉換戶主」申請。

房委會未有嚴格審核租戶提交的申報表資料

7.12 調查報告**第 5 章**的**個案（三）及（四）**中，兩戶分別自 2005 年及 2008 年起便在多份申報表中作出虛假陳述，未有申報擁有物業及租金收入。房屋署多年來一直未有就相關的申報內容作出查核，包括未有查冊以了解租戶名下是否有物業，亦未有就**個案（四）**中多份申報表上的可疑之處（見上文**第 5.25 段**）作進一步跟進，以致有關租戶多年來濫用公屋的行為未被發現，直至**個案（三）**中的新戶主在 2022 年因申請轉換戶主而被抽查，及**個案（四）**中的妻子未有填寫 2020 年的申報表而被調查，有關虛報資料的行為才被揭發。

---

[49] （一）持合租租約的租戶；（二）在「批出新租約政策」生效前（即 1999 年 2 月 5 日），已根據「家有長者優先配屋計劃」（已改名為「天倫樂優先配屋計劃」），提名家中一位長者為戶主的家庭；（三）在「批出新租約政策」生效日期前，已根據過去「現居長者租戶的戶籍改善計劃」指定家中一位長者為戶主的家庭；（四）全部家庭成員均領取綜援的家庭；（五）全部家庭成員均年滿 60 歲或以上的家庭；（六）相關政府部門或機構推薦的體恤個案及特殊個案；（七）全部家庭成員均正在領取或符合資格領取社署發放的傷殘津貼的家庭；（八）全部家庭成員均由上述第（四）、（五）及（七）類別以不同組合組成的家庭。

7.13 公署理解，過往由於人力資源所限，房委會及房協並無詳細審核每份申報表的資料是否屬實，但從上述個案可見，單靠隨機抽查申報表未能有效遏止濫用公屋行為，而房委會及房協人員未有對可疑或未填妥的申報表作嚴謹審核，更令租戶認為部門對租戶提交的資料「照單全收」，部分有意隱瞞的租戶便會心存僥倖，以為可避過調查。公署認為，房委會及房協均應提醒所有屋邨辦事處人員在收到租戶遞交的申報表後，應嚴謹審核所填寫的資料，就可疑或未填妥之處作進一步跟進，並在有需要時主動向其他政府部門或機構索取租戶的相關資料。

7.14 事實上，若房屋署在收到**個案（三）及（四）**的租戶所遞交的申報表後有向土註處查冊，便能輕易得知有關租戶擁有香港住宅物業。正如上文所述，透過「綜合註冊資訊系統」查閱租戶是否擁有香港住宅物業屬簡單而有效的查核方法，加上房屋署在2023年與土註處所建立的新機制（見上文**第6.6段**），整個查核及資料傳輸過程由電腦系統全自動化處理，隨著房屋署已按批次要求租戶申報是否擁有香港住宅物業，只要該署將調查及覆核查冊結果所得（見上文**第6.7段**）作妥善記錄，之後若需就同一名租戶進行查冊，職員便可根據記錄進行比對，相信職員需就新的查冊結果作進一步調查及覆核的工作應逐步減少，對房屋署的人力資源需求不應造成過大的負擔。因此，公署認為，既然查冊為揪出濫用公屋租戶的有效方法，而「富戶政策」的落實主要依賴租戶是否如實申報，房委會應探討定期對所有公屋租戶進行排查式查冊，令部分有意隱瞞的租戶不會心存僥倖，認為房屋署人手不足而只會隨機抽查，在申報時虛報資料，或在獲得住宅物業業權後不主動通知房屋署。

7.15 房協的出租屋邨租戶總數約8萬人，在「富戶政策」下需每兩年作出申報的租戶只佔14.1%，與租戶人數逾兩百萬人的房委會相比下，房協應更具備條件可對所有在「富戶政策」下的租戶進行查冊。即使其後房協將「富戶政策」擴展至所有出租屋邨租戶，公署相信，房協對所有租戶進行查冊亦應不難做到。就此，公署同樣建議房協應探討定期對所有「富戶政策」下的租戶進行排查式查冊。

7.16 在2023年6月前，每宗查冊費用為港幣640元，並須以人手逐一輸入資料以進行查冊，基於財政及人力資源上的考慮，房屋署未能在處理所有申請時向每一名18歲以上住戶進行查冊。

但由於自 2023 年 10 月起房委會已實施了新的申報制度，所有租戶由入住公屋開始每兩年須申報居住情況及是否擁有香港住宅物業，加上 2023 年與土註處建立新機制，以上情況已不再出現。現時平均每宗查冊費用已大幅下降為只港幣 4 元左右，財政上效益亦得以大大提升。而房協亦於 2024 年 1 月起透過與土註處建立的比較及核對機制，向 2024 年須申報的租戶，約 1,900 戶須要申報的成年家庭成員進行查冊；並會向之後須申報物業的家庭成員進行查冊。

房委會及房協應更積極與內地部門及機構對接，加強訊息交流

7.17 不少公眾意見認為，房委會及房協應加強與內地政府部門或機構的溝通，以查核公屋申請者及租戶在內地是否擁有物業。過去一年多，房委會及房協已更積極地聯絡內地相關部門或機構。隨著合作及溝通經驗增多，房委會已與內地部門及機構建立有效的聯繫方法，更便捷地審核租戶是否擁有內地物業。公署欣悉房協會仿傚房委會加強這方面的工作。

房委會及房協應與運輸署加強溝通

7.18 有別於擁有住宅物業，公屋住戶擁有車輛並不是違規行為，但擁有名車可作為線索追查住戶是否有虛報或漏報資料情況。一直以來租戶在填報入息及資產時須將擁有的車輛的價值按指定計算方法納入資產計算，但過往房委會及房協未必有積極聯絡運輸署查核有關申報資料是否正確。近年，房委會及房協表示會加密留意停泊在屬其管轄的出租屋邨停車場的月租車位的車輛，以此為線索調查有關租戶的入息及資產情況，並曾因此而成功發現瞞報資料的租戶。然而，部分為規避調查的公屋租戶，可能不惜支付較高的停泊費用，將車輛停泊在私人停車場，而不停泊在屋邨停車場。為堵塞有關漏洞，以及更便捷地獲得租戶的資料，房委會及房協可與運輸署進一步加強溝通，如有需要可向運輸署要求提供登記車主的登記住址或通訊地址為公共屋邨單位的人士之資料，以便房屋署及房協核查有關人士是否擁有昂貴車輛及內地行車證、有否瞞報或作出虛假聲明，及有關入息及資產是否符合規定。

7.19 此外，公署知悉，房協將應用智慧科技與初創企業合作，以人工智能技術新方案，透過照片查核停泊在屋邨的車輛之價值，以跟進住戶資產是否超額。公署冀望房協能適時定期檢討新科技

應用的成效，並與房委會分享經驗，並探討是否將有關新科技應用在更多的公共屋邨。

（三）偵測「與住用情況相關」的濫用公屋行為

7.20 市民普遍較關注的嚴重濫用公屋行為一般為「與入息及資產申報相關」的個案，即入息資產超越限制或在香港擁有住宅物業的人士，但嚴重濫用公屋的行為當中有不少是「與住用情況相關」的個案，即丟空公屋單位、利用單位作非住宅用途、或出租公屋以謀利。以房協為例，在 2018 年至 2023 年期間，因非長期居於單位而被收回單位的個案佔全部濫用公屋而收回單位個案的 82.9%，而因虛報物業資料被收回單位的個案的則只有 7.1%（見**表 21**）。針對「與住用情況相關」的濫用公屋行為，房委會及房協在經優化後的「富戶政策」中，新增規定所有在公屋住滿兩年的租戶（房協只限已簽訂包括「富戶政策」條款的租約之租戶）必須每兩年就住用情況作出申報，一方面定時提醒租戶須按租約條款住用單位，另一方面可檢控違反相關租約的租戶作出虛假陳述，以提高阻嚇作用。在偵測「與住用情況相關」的濫用行為上，公署有以下觀察及評論：

房協對嚴重濫用公屋的租戶過於寬鬆

7.21 房協在 2024 年 8 月前在處理證實為濫用公屋個案時，會按工作手冊列明的時間要求租戶糾正。根據該「警告信制度」，房協將濫用公屋行為主要分作兩個類別：（一）丟空單位、在單位進行非法活動、將單位作非住宅用途及虛報資料；及（二）轉租或分租單位，並在證實有關濫用行為而向租戶發出書面確認信至發出第三封警告信分別給予一段時間糾正行為（見**表 8**）。

7.22 公署認為，濫用公屋行為應予以嚴厲打擊，一旦發現並證實濫用，應如同房委會的做法般，立即啟動收回單位程序，終止租約。但房協以往的「警告信制度」卻是在耗用不少時間和資源進行偵測及調查工作後，容許證實嚴重濫用公屋的租戶在糾正濫用行為後繼續在單位居住，更給予他們極為寬裕的時間糾正濫用行為，變相縱容租戶可在最終限期前繼續濫用公屋。以轉租單位為例，在房協發出第三封警告信前，相關租戶仍有一段時間作出糾正，換言之，期間租戶仍可繼續轉租單位，以此非法謀利多一段時間。

7.23 公署認為，房協的「警告信制度」大大削弱打擊及防止濫用公屋行為的力度和成效。公署欣悉房協已在公署介入調查後，檢討過往對嚴重濫用公屋的租戶過於寬鬆的做法，對證實嚴重濫用公屋的租戶立即展開終止租約行動的做法，而不再給予任何警告（見上文**第 6.22 段**）。公署促請房協提醒所有職員務須嚴格遵守新做法，並適時檢視新做法的推行情況。

房委會及房協的周期性家訪未能有效偵測濫用公屋情況

7.24 周期性家訪是偵測公屋單位在住用情況方面有否被濫用的其中一項措施，同時家訪亦有其他目的，包括了解家庭狀況的轉變、單位設施的情況及住戶的居住情況，並與住戶建立溝通。調查報告**第 4 章**詳細敘述了房委會及房協的周期性家訪安排，以及公署的家訪視察所得（見上文**第 4.24 至 4.36 段**）。總括而言，房屋署可能要多次上門，方能成功突擊家訪單位，而房協預約家訪的做法，卻容易令有意規避或隱瞞濫用公屋情況的租戶營造假象，逃避審查。

7.25 此外，即使能成功進入單位家訪，在大部分的個案中，屋邨管理人員實際上只能面見部分戶籍成員，並沒有機會了解每位戶籍成員的實際住用情況，特別是有否成員已遷出。調查報告**第 5 章**中發生在 2021 年至 2023 年的**個案（四）、（五）及（七）**正正顯示了即使屋邨管理人員能成功家訪，但所遇見的人士未有如實說明單位的確實住用情況，而管理人員亦未完成收集有效證據。上述個案反映，當局未必能單靠家訪查探租戶的實際住用情況是否符合租約條款的規定。

7.26 正如上文**第 4.30 段**所述，房屋署及房協在制定家訪工作指引時，只規範工作流程、需核對的資料及提醒須注意的地方和技巧，不同的屋邨管理人員有不同的調查手法，而他們的查問技巧和事後的跟進均影響家訪工作的偵測成效。在調查報告發生在 2021 年至 2023 年的**第 5 章**的**個案（一）及（九）**中，屋邨管理人員與戶主會面後得知兩戶租戶已長時間沒在單位居住，但兩戶租戶向人員表示會繼續在單位居住後，屋邨管理人員並未有採取跟進行動，監察兩戶租戶有否遵守承諾返回單位居住。此外，公署留意到，房屋署對屋邨管理人員的家訪培訓主要集中在加強職員對現行政策的了解，及指導職員如何使用行動裝置，至於調查及查問技

巧的訓練則較少觸及。而房協的屋邨管理人員在家訪過程中，主要查問租戶有關單位的固定設施、需否安裝平安鐘、有否其他設施失修問題等，較少問及家庭成員的住用情況，未能實質起偵測濫用公屋的作用。

7.27 至於監察屋邨管理人員的家訪工作方面，雖然房委會及房協均設有監察制度（見上文**第 4.14 及 4.15 段**），但公署留意到 2024 年的一宗法庭案件中，房屋署審視一名房屋署房屋事務主任在 2020 年 11 月至 2021 年 12 月期間的家訪記錄時，發現該名職員涉嫌虛報記錄，遂轉交廉政公署跟進。公署認為，房委會及房協都應借鑑此案，探討現行的家訪安排和監察制度是否有可改善之處，例如是否已安排充足人手或給予充分時間屋邨管理人員在限定時間內完成家訪、檢視及抽查記錄的比例和做法是否可加強，以避免同類事件再發生。公署欣悉，房屋署已更新「行動系統」，每當調查人員將結果輸入系統時，「行動系統」會記錄當時的「位置」資料。此外，房協亦於 2024 年 6 月至 8 月推出「家訪易」電子平台，並加強對家訪的監察。屋邨助理經理級別以上的同事會抽查致電住戶確認同事成功進行家訪，並會審閱所有同事家訪內容。

7.28 總括而言，定期的家訪確實能有助房委會及房協了解單位的狀況、租戶的住用情況和人口變化，以適時處理戶籍、租約或維修事宜，但家訪能否有效打濫，很大程度取決於屋邨管理人員的調查手法和技巧，以及後續的跟進行動，否則單位家訪只會淪為流程，而無法發揮其作用。即使屋邨管理人員已按照工作指引進行周期性家訪，家訪能成功偵察到「與住用情況相關」的濫用公屋行為的成功率並不高，但卻需投入大量人手及時間。長遠而言，公署認為，房委會及房協應檢討周期性家訪的安排與其他打擊濫用公屋的措施之間是否有資源重疊或可重整之處，以互相配合，使整體打擊濫用公屋的措施能更有成效。如經檢討，房委會及房協認為周期性家訪仍為其中一個作為打擊濫用公屋的有效措施，為使周期性家訪能有效及符合效益地偵測到濫用公屋的個案，房委會及房協須從提升突擊家訪成功率和偵測濫用公屋個案成功率兩方面，全面檢討現時的家訪安排，包括可考慮靈活調配人手，增加非辦公時間的突擊家訪；按個別屋邨的單位類型、人口組成來調整突擊家訪的時間；為屋邨管理人員提供具針對性的家訪調查技巧之訓練；為家訪後的跟進工作及有關監督工作制定清晰的指引等；而房協亦需檢討預約家訪的安排。

應更積極向相關部門索取個別租戶的資料

7.29 社署現時按既有機制向房屋署提供已入住資助安老宿位的長者之個人資料（見上文**第 3.38 段**），以及參與「廣東計劃」和「福建計劃」的公屋租戶資料（見上文**第 3.40 段**），社署亦會應房屋署的要求，向房屋署提供個別租戶與社會保障援助相關的資料。根據社署向公署提供的資料，房屋署向社署查詢有關個別租戶與社會保障援助相關的資料的個案宗數，由 2021 年的 1,750 宗上升至 2023 年的 2,929 宗（見**表 10**），升幅超逾 67%。除社署外，入境處亦會應房屋署的要求，向該署提供個別租戶的人事登記紀錄、出入境紀錄、婚姻登記紀錄及死亡登記紀錄。從**表 10** 可見，房屋署近年向入境處索取有關資料的宗數大幅上升。從此趨勢可見，房屋署近年有更積極向社署和入境處索取個別租戶的資料。

7.30 調查報告發生在 2021 年至 2023 年的**第 5 章**的**個案(五)**、**(七)**、**(八)及(九)**中，租戶均長時間離開香港，在外國或內地長期居住，丟空公屋單位，其中**個案(五)**更在網上出租平台轉租單位。事實上，房委會及房協只要向入境處查詢有關租戶的出入境紀錄，便可不難得知他們非經常持續居於單位，但房委會及房協以往按照「風險為本」的策略，集中資源針對高風險、接獲舉報或偵測到懷疑濫用公屋的個案才進行深入調查，而不可能對所有租戶均進行深入調查。因此，問題徵結在於房委會及房協的人員能否及時偵測到有單位被濫用，並主動向其他政府部門查問有關租戶的資料。由於住戶數目多達 84 萬多戶，房委會及房協須按資源分配更精準地進行調查。為免有漏網之魚，公署認為，但凡屋邨管理人員察覺到單位有可能被濫用，便應立即積極考慮向相關部門主動索取有關租戶的資料，以加強打擊濫用公屋的力度。

房委會新設的獎勵制度未能對物管公司和護衛服務承辦商的職員提供足夠誘因

7.31 物管公司及護衛服務承辦商的職員在日常的管理或巡查工作中，應能掌握到單位的住用情況，比如租戶已長時間沒有進出大廈、有不同的陌生人士進出單位、晚上時份單位長期沒有燈光、信箱有大量信件積存等，並就這些懷疑個案（例如調查報告**第 5 章**中發生在 2021 年至 2023 年的**個案(一)**、**(五)**、**(七)**、**(八)及(九)**）作出舉報，以讓房屋署及房協作進一步的監察或調查。特別就轉租單位的個案，與丟空單位的個案不同，房委會及房協的

人員未必能透過監察單位的水電用量或查閱有關租戶的出入境紀錄而發現濫用情況，因單位由非租約上的認可人士居住，仍使用水電，單位內的設備亦顯示有人居住，故更需借助物管公司及護衛服務承辦商發揮其監察力量，才能成功偵測到這些濫用公屋的個案。然而，公署在調查時發現，在大部分的個案中，物管公司及護衛服務承辦商是在接獲屋邨辦事處或善資組的要求後，才派員監察懷疑濫用公屋個案、抄錄水電用量記錄、協助突擊家訪等工作，而未有主動就可疑個案向房屋署作出舉報。

7.32 雖然房委會在 2023 年第三季開始，在物管公司及護衛服務承辦商的表現評分制度中加設了獎勵制度(見上文**第 6.9 段**)，如能付出額外資源成功讓房委會向濫用公屋的租戶發出遷出通知書，房委會便會在表現評核報告中給予該公司額外分數，增加將來投標及中標的機會，但該獎勵制度對個別職員來說未必有足夠誘因，令他們更積極主動監察單位或租戶的情況，並就觀察所得向上級作出匯報。

7.33 房屋署每年舉辦「最佳護衛員工」選舉，鼓勵護衛員工多行一步，舉報懷疑濫用公屋個案。為促使物管公司及護衛服務承辦商的職員能發揮更大的監察作用，公署認為，房委會應考慮制定能提升個別職員更積極參與打擊濫用公屋的獎勵計劃。此外，公署認為，為提高成效，房委會應就偵測濫用公屋的工作向物管公司及護衛服務承辦商的職員提供偵測濫用公屋的觀察培訓，提高他們向屋邨辦事處報告懷疑濫用公屋個案的警覺性和責任感，及制訂工作指引供職員參閱和遵從。

房協應加強定期監察租戶的用水量

7.34 房屋署的善資組會定期透過電腦系統通知各屋邨辦事處其屋邨的偏低用水量租戶，要求屋邨管理人員進一步跟進，並在 3 個月內完成調查。公署在審研相關資料時，發現房協一些早期個案[50]，未有如房屋署般制訂相類似的監察措施，主動偵測租戶的用水量，以此為線索展開深入的調查工作。房協往往是在展開調查後，才派員監察懷疑單位的用水量，以此作為濫用公屋行為的證據（見上文**第 5.49 段**)。公署認為，房協應效法房屋署，繼續對出租

[50] 自 2023 年 1 月起，房協獲水務署提供涉及出租屋邨「用水量異常」單位的資料。

單位的用水量加強監察，偵測出用水量異常的單位，以作進一步調查。

房協未有與社署建立通報機制

7.35 房委會在早年已與社署建立通報機制：社署會向房屋署通報已入住資助安老宿位的長者的個人資料，及參與「廣東計劃」和「福建計劃」的公屋住戶申請人，而有關機制一直運作暢順。房協可考慮效法房屋署，與社署協商建立相類似的通報機制，以更全面掌握租戶的情況。

7.36 公署認為，政府部門與房屋署及房協建立通報機制，定期或按個案需要向房屋署及房協提供相關租戶的資料，有效打擊濫用公屋行為。藉是次主動調查行動，公署鼓勵相關部門或機構，支持房協的打擊濫用公屋工作，與房協加強溝通和訊息交流，以提升打擊濫用公屋的整體成效。

（四）跟進濫用公屋行為的工作

房委會的檢控率過低，未能起阻嚇作用

7.37 雖然房委會可引用《房屋條例》第 26(1)(a)條，檢控在申報表作出虛假陳述的人士（見上文**第 2.3 段**），但在過去七年房委會就濫用公屋個案作出檢控的比率只約 1.7%至 4.2%(見**表 19**)，檢控率極低，故有公眾意見認為阻嚇力不足，容易令市民抱僥倖的心態，錯誤以為即使隱瞞入息或資產，最壞的後果只是交還單位，而不須負上法律責任。

7.38 公署理解，房委會是否就個案提出檢控涉及不同因素，包括證據是否充分、法律意見、是否已過檢控時效等，而根據《申訴專員條例》，是否為任何罪行檢控任何人士的決定，並不屬申訴專員可調查的行動。但公署在審研不少個案資料後發現，為數不少的濫用公屋個案在被發現罪行時已超過檢控時效[51]，故即使房委會掌握充分證據，仍未能對作出虛假陳述的租戶提出檢控。就此，公

[51] 犯罪後 2 年內或於獲授權人員發現罪行之後 6 個月內，兩者之中以較先屆滿者為準。

署認為，為增加阻嚇力及更符合成本效益，使濫用公屋的租戶自願交還單位，房委會應總結經驗並全面檢討如何在檢控時效內發現並搜集到充分證據作出檢控，以提高檢控率。公署欣悉，房屋署現正探討修改《房屋條例》，延長針對涉及虛假陳述的濫用公屋個案的檢控時效。

須探討加重濫用公屋的懲罰

7.39 在房委會實施優化「富戶政策」前，只有「與入息及資產申報相關」的濫用行為會因虛假陳述而被檢控，而「與住用情況相關」的濫用行為，即便是嚴重如轉租單位或在單位進行不法活動，最嚴重的後果只是被終止租約，交還單位予房委會，以及兩年內不得再申請公屋。正如**第 5 章**述及的**個案（五）**，戶主將單位出租予他人，利用公共資源非法謀利，但即使濫用行為於 2023 年 7 月底被證實，房屋署最終亦需耗時約 5 個月（2023 年 12 月 28 日）才能成功收回單位，期間單位仍然繼續出租予非戶籍成員。對早已離港不在單位居住的戶主而言，作出如此嚴重的濫用公屋行為的亦只是須交還單位，後果可謂極之輕微。

7.40 房委會已透過優化的「富戶政策」要求租戶每兩年須就住用情況作出申報，作出虛假陳述的租戶可被檢控，並且將不得再申請公屋的限制年期由 2 年延長至 5 年。但在 2024 年 6 月 7 日舉行的房委會周年特別公開會議中有委員表示，現時的處罰寬鬆，大部分違反法例的租戶最後只被判罰款或緩刑，故建議房委會加重懲罰，例如有關租戶在五年後申請公屋亦再延長其申請期。如上文**第 7.37 段**所述，過去七年房委會就濫用公屋個案作出檢控的比率最高只有 4.2%，而租戶因虛報入息或資產而被檢控，判刑最嚴重的個案亦只是不獲緩刑監禁 30 天，未必有足夠的阻嚇力。

7.41 由於房協並沒有提出檢控的法定權力，只能根據租約條款進行租務管理，其對濫用公屋的租戶所能作出的懲罰比起房委會更輕微，阻嚇性更低。針對現時阻嚇性不足，懲罰寬鬆的情況，公署認為，房委會及房協應探討在懲罰濫用公屋的租戶方面是否有加重的空間，並可透過行政措施實施額外的處分，增強阻嚇性。公署樂見，房屋署現正探討修改《房屋條例》，加重濫用公屋租戶的懲罰，包括將分租、轉租等嚴重濫用公屋行為納入刑責。

房委會欠缺數據記錄及分析

7.42 公署在展開調查行動期間，曾要求房屋署按濫用類別（例如丟空單位、轉租、虛假資料等）提供善資組已完成處理的涉嫌濫用公屋個案之統計數字（「資料甲」），以及善資組向本地及境外政府部門及機構的查詢和回覆統計數字(「資料乙」)。就資料甲，該署的回覆只將濫用個案分類為「與住用情況相關」及「與入息和資產申報相關」。就資料乙，該署曾稱善資組沒有備存中央統計數字，但經翻查過去兩年的檔案，該署最後能向公署提供 2021 年 4 月至 2022 年 11 月底曾就有具體資料可供跟進的個案向境外不同部門或機構作出查詢的數字。

7.43 公署認為，為確保打擊濫用公屋的政策和措施達預期效果，避免漏洞發生，以及在有需要時優化措施和工作指引，房委會應定期檢討政策的推行成效，而個案的統計數據收集及分析便是檢討工作的重要一環。然而，現時房委會並無備存向其他部門或機構索取資料的中央數據，以及濫用行為的分類數據。公署認為，為更全面了解實際情況，分析工作效能，並調整相關策略和優化措施，房委會及房協均應加強收集及分析有關打擊濫用公屋的數據。

（五）其他

個案的調查和跟進工作欠電腦化管理

7.44 雖然房屋署在日常管理租戶事宜及進行周期性家訪的工作上有其專屬的電腦管理系統記錄及跟進工作，但該署並未有就濫用公屋的調查個案建立電腦管理系統，不論屋邨辦事處或善資組的人員仍是透過紙本檔案來記錄資料，並將紙本檔案轉交至下個階段的負責人員作跟進。個案的調查和跟進工作只以紙本檔案作記錄和管理，對個案的跟進監察、資料的記錄和分析，甚至個案的處理速度都有所影響。若房屋署打算就個案的跟進、各階段的處理程序、打擊濫用公屋的成效作研究檢討，亦需逐一翻查各個紙本檔案，做法費時失事。

7.45 公署欣悉房委會在公署展開主動調查行動後，已檢討現行做法，並已建立新電腦系統，以儲存前線屋邨及善資組有關打擊濫用公屋工作的個案資料、流程及調查結果，以加強監察（見上文

第 6.10 段）。公署期望房委會的電腦管理系統，設立數據收集及分析的功能（見上文**第 7.42 段**），以提升打擊濫用公屋的工作效能。雖然房協現時已效法房委會的做法，利用電子平台協助進行家訪，公署亦建議房協可進一步考慮以電腦系統管理打擊濫用公屋的工作。

舉報個案的跟進工作欠缺透明度

7.46 公署除間中接獲市民投訴，亦有不少公眾向公署反映，他們曾向房屋署舉報個別公屋租戶濫用單位，但該署基於保障第三者私隱的原則，拒絕向舉報者披露該署的跟進工作及調查結果。意見認為，房屋署欠缺透明度的做法予人該署草草了事、調查不力的觀感，有人甚至質疑該署在收到舉報後並沒有作出跟進。

7.47 公署理解保障第三者私隱的重要性。不過，當局已提出將推行「舉報濫用公屋獎」，為提供確切情報舉報濫用公屋的人士提供獎賞，預期會有更多舉報，而舉報者對房屋署是否有認真跟進其舉報會更為著急。因此，公署認為，為增加透明度，及避免引起誤會，房委會及房協均可考慮在不披露第三者的個人資料及不影響調查工作之進展的情況下，盡可能扼要地向舉報者交代該署的跟進工作的進展。

房委會及房協應就打擊濫用公屋的工作加強溝通及聯繫

7.48 雖然房協在營運公屋方面沒有任何法定權力或房屋條例支持，其出租屋邨的租戶亦只佔全港公屋租戶的極少數（上文**第 1.2 段**），而且不是所有租戶均被納入「富戶政策」內（上文**第 2.16 至 2.17 段，表二**），但同樣是為市民提供出租公屋的機構，房協與房屋署在打擊濫用公屋的策略及工作上有不少地方可互相參考及補足。現時房委會及房協各自制訂「富戶政策」及打濫措施，雖然兩者所實施的措施和做法大同小異，但正如上文所述，房協在處理證實為濫用公屋的租戶、周期性家訪安排、與其他部門的通報機制、偵測濫用公屋的手法，以及構思新措施上等多方面仍有可改善之處，房協應考慮向有較多處理濫用公屋個案經驗的房委會借鏡。

7.49 房屋署及房協一直保持聯絡，交流和分享經驗，包括舉行多次工作交流會議、善資組向房協職員分享調查技巧和須知等。為增強協同效應和促進交流，公署建議，房委會與房協就打擊濫用

公屋的工作加強雙方資訊交流和經驗分享。

增強偵測濫用公屋的調查技巧之培訓

7.50 正如上文**第 5.49 段**所述，低用水量、欠繳租金、未能聯絡上戶主或其他戶籍成員，均可能是濫用公屋的徵兆。屋邨前線管理人員是否能察覺有關徵兆，並就此採取積極主動的跟進，是成功偵測濫用公屋單位的其中一個重要因素。此外，不時有人會在網上刊登有關轉租公屋單位的招租或徵租廣告或貼文，房委會及房協人員如能更精準有效地查找出有關租戶，盡早阻止濫用公屋的行為。

7.51 鑑此，公署認為，房委會及房協應從各濫用公屋的個案中整合經驗，制訂具針對性及有效的偵測調查手法，讓前線屋邨管理人員或善資組人員接受相關的工作培訓，加強察覺公屋被濫用的靈敏度，並因應所得線索或資料採取相應的跟進工作，以更有效揪出濫用公屋的租戶。

靈活調撥資源調查濫用公屋個案

7.52 房屋署及房協因應加強打擊濫用公屋的工作及宣傳，其工作量必定大幅增加。雖然房委會及房協已分別成立「執行及調查隊」及「房屋資源管理及營運組」，投入更多人力資源處理濫用公屋的個案。但以房協為例，房協於 2023 年全年收到約 85 宗舉報，2024 年首 5 個月已收到 150 多宗舉報，數字接近去年全年的一倍。租戶人口達兩百多萬人的房屋署的工作量之繁重，更是無庸置疑。只有百餘人手的善資組每年需嚴格調查約 12,000 多宗的個案，調查工作本已繁重，即使房屋署已新設立「執行及調查隊」，但只有 8 名人員的專案小組亦未必能紓解急增的工作量。

7.53 同時，2024 年 10 月 16 日發表的《行政長官 2024 年施政報告》，房委會 2025 年 1 月會推出善用公屋資源獎勵計劃（現已命名為「舉報濫用公屋獎」），為提供確切情報舉報濫用公屋的人士提供獎賞，找出更多濫用個案。為減低濫報情況及確保資料真確，參加計劃的舉報人必須以實名舉報，並須由專責人員進行面見。房屋署必須增加人手以落實「獎勵計劃」，並就舉報進行深入調查，提升舉報的成功率，以及避免打擊市民舉報的意欲。

7.54 為有效執行加強打擊濫用公屋的工作及落實本主動調查行動報告所提出的建議，公署認為，房委會及房協應按實際情況檢視資源安排，適時增加資源及調整工作流程，以確保打擊濫用公屋的工作持續有效。

（六）申請公屋的資產審查

房委會及房協未有嚴格審查公屋申請者是否擁有物業

7.55 公署認為，如房委會及房協深化改革打擊濫用公屋的機制，並採取上述種種改善措施，從源頭取消不符合資格入住公屋的個案，打擊濫用公屋的工作的成效便可事半功倍，符合成本效益。因此，打擊濫用公屋問題應由根源著手，取消不符合入住公屋資格的公屋申請，將公屋資源分配給真正有需要的人士。根據現行程序，房屋署在接獲公屋申請後，將初步審核申請表及文件，若通過初步核實資格，申請便會獲得登記。當申請到達詳細資格審查階段時，房屋署會依次序約見申請者及家庭成員進行詳細資格審查以核實編配資格。然而，在**第 5 章**中發生在 2020 年的**個案(二)**中，有關戶主在申請公屋時已擁有香港住宅物業，但當時房屋署尚未與土註處建立「資料比較及核對機制」，導致房屋署未能及時在詳細資格審查時發現該公屋申請的家庭成員因擁有香港住宅物業而不符合公屋申請資格，並為其編配公屋，過往（即新制度在 2023 年實施前）該署似乎未有全面調查每宗公屋申請的成員是否擁有香港住宅物業。由 2023 年中開始，該署與土註處建立「資料比較及核對機制」，在核實公屋編配資格前就每宗公屋申請進行查冊，嚴格審查公屋申請者是否擁有香港住宅物業，如發現申請者虛報資料，除了取消該申請外，房委會會考慮對相關人士作出檢控。

7.56 公署留意到，房委會除分別在 2023 年透過與土註處建立的「資料比較及核對機制」對部分居住在公屋的租戶進行查冊外，亦透過該機制在「居屋 2023」申請者中審核出超過 1,100 個申請者擁有香港住宅物業的記錄，並已取消有關申請，以及按個別情況作出檢控。就此，公署認為，為達致有效把關而又符合成本效益，房委會及房協實可考慮透過上述有效機制，在核實公屋編配資格前與土註處進行資料比較，了解申請者及家庭成員是否在香港擁有物業，並在公屋申請者輪候期間，隨機抽選一些個案作深入調查，令瞞報入息或資產的申請者無法通過資格審查並取消其申請資格。

7.57 此外，公屋申請者境外資產的審查問題一直備受關注。在過去一年多，房委會更積極向內地及澳門的有關部門或機構查詢及請求提供有關租戶的資料，並成功收回部分單位(上文**第 6.15 段**)。同樣地，為從源頭打擊濫用公屋，房委會及房協應積極考慮對公屋申請者進行關於內地或澳門擁有物業的審查，與內地及澳門政府部門或機構協商，建立渠道。至於海外物業的審查，公署理解，這視乎海外政府或相關機構是否願意配合提供有關租戶的資料，雖然如此，公署認為，為進一步加強打擊濫用公屋的效力，房委會及房協應繼續探討追查公屋申請者及租戶在海外的物業的可行做法。

建議

7.58 綜合而言，公署對房委會及房協有以下建議：

(1) 提醒所有屋邨辦事處及租約事務管理處的人員，在日常的租務或戶籍管理工作上須嚴格遵守指引，並按政策審核相關申請的申請人士或家庭是否仍符合租住公屋的資格(上文**第 7.8 段**)；

(2) 考慮加強對「轉換戶主」申請的審查，查核戶主及家庭成員是否在香港擁有住宅物業(上文**第 7.11 段**)；

(3) 提醒屋邨辦事處人員在收到租戶遞交的申報表後，應嚴謹審核租戶所填寫的資料，提高警覺，就可疑或未填妥之處作進一步跟進，並在有需要時更主動向其他政府部門或機構索取租戶的相關資料(上文**第 7.13 段**)；

(4) 探討定期對所有公屋租戶進行排查式查冊的可行做法(上文**第 7.14 及 7.15 段**)；

(5) 探討如何加強與內地部門及機構的溝通，在切實可行範圍內建立渠道，以更便捷地獲取租戶是否擁有內地物業的資料(上文**第 7.17 段**)；

(6) 考慮與運輸署加強溝通，如有需要可向運輸署要求提供登記車主的登記住址或通訊地址為公共屋邨單位的人士之資料（上文**第 7.18 段**）；

(7) 檢討現行家訪安排和監察家訪工作的制度是否有可改善之處，特別是人手安排、屋邨管理人員是否有充分時間在限定時間內完成家訪、檢視及抽查記錄的比例和做法是否可加強等（上文**第 7.27 段**）；

(8) 長遠而言，檢討周期性家訪的安排與其他打擊濫用公屋的措施之間是否有資源重疊或可重整之處，以互相配合，使整體打擊濫用公屋的措施能更有成效（上文**第 7.28 段**）；

(9) 如檢討後，仍認為周期性家訪為其中一個作為打擊濫用公屋的有效措施，應全面檢討現時的家訪安排，以提升突擊家訪成功率，包括考慮靈活調配人手，增加非辦公時間的突擊家訪、按個別屋邨的單位類型、人口組成等因素來調整突擊家訪的時間等（上文**第 7.28 段**）；

(10) 如檢討後，仍認為周期性家訪為其中一個作為打擊濫用公屋的有效措施，應全面檢討現時的家訪安排，以提升偵測濫用公屋個案成功率，包括為屋邨管理人員提供具針對性的家訪調查技巧之訓練、為家訪後的跟進工作及有關監督工作制定清晰的指引等（上文**第 7.28 段**）；

(11) 屋邨管理人員一旦察覺到單位有可能被濫用，便應積極考慮主動向相關部門索取有關租戶的資料（上文**第 7.30 段**）；

(12) 考慮制定針對物管公司及護衛服務承辦商個別職員的獎勵計劃，以提高他們的積極性參與打擊濫用公屋（上文**第 7.33 段**）；

(13) 為提高成效，在合約條款可行的情況下，向物管公司及護衞服務承辦商的職員提供偵測濫用公屋的觀察培訓，提高他們向屋邨辦事處報告懷疑濫用公屋個案的警覺性和責任感（上文**第 7.33 段**）；

(14) 探討在懲罰濫用公屋的租戶方面是否有加重的空間，特別是若有關濫用行為並無觸犯法例，房委會及房協亦可透過行政措施實施額外的處分，增強阻嚇性（上文**第 7.41 段**）；

(15) 為更全面了解實際情況，分析工作效能，並調整相關策略和優化措施，房委會及房協應加強收集及分析有關打擊濫用公屋的數據（上文**第 7.43 段**）；

(16) 為增加透明度，及避免引起誤會，考慮在不披露第三者的個人資料及不影響調查工作進展的情況下，盡可能扼要地向舉報者交代該署跟進工作的進展（上文**第 7.47 段**）；

(17) 為增強協同效應和促進交流，房委會與房協應就打擊濫用公屋的工作加強溝通及聯繫，以促進雙方資訊交流和經驗分享（上文**第 7.49 段**）；

(18) 繼續從各濫用公屋的個案中整合經驗，制訂具針對性及有效的偵測調查手法，讓前線屋邨管理人員或善資組人員接受相關的工作培訓，加強察覺公屋被濫用的靈敏度，並因應所得線索或資料採取相應的跟進工作（上文**第 7.51 段**）；

(19) 按實際情況檢視資源安排，靈活調撥人手及調整工作流程，以確保打擊濫用公屋的工作持續有效（上文**第 7.54 段**）；

(20) 考慮透過與土註處建立的「資料比較及核對機制」，在核實公屋編配資格前就每宗公屋申請進行查冊，嚴格審查公屋申請者是否擁有香港住宅物業，並在公屋申請者輪候期間，隨機抽選一些個案作深入調查，從源頭堵截濫用公屋人士（上文**第 7.55 及 7.56 段**）；

(21) 積極考慮與內地及澳門政府部門或機構協商，建立渠道，以審查公屋申請者是否在內地或澳門擁有物業（上文**第 7.57 段**）；及

(22) 探討追查公屋申請者及租戶在海外的物業的可行做法（上文**第 7.57 段**）。

7.59 公署對房委會有以下建議：

(23) 為增加阻嚇力及更符合成本效益，使濫用公屋的租戶自願交還單位，房委會應總結經驗，全面檢討提高檢控率的策略和政策，探究如何在檢控時效內發現並搜集到充分證據作出檢控（上文**第 7.37 段**）；及

(24) 新電腦管理系統應設立數據收集及分析的功能，以提升打擊濫用公屋的工作效能（上文**第 7.45 段**）。

7.60 公署對房協有以下建議：

(25) 重新就全面推行「富戶政策」的推行作研究，並諮詢法律意見，認真探討用各種方法盡早將「富戶政策」涵蓋所有出租屋邨的租戶（上文**第 7.5 段**）；

(26) 提醒所有職員務須嚴格遵守對嚴重違反租約的租戶不再給予警告，而直接發出「遷出通知書」的做法，並適時檢視新做法的推行情況（上文**第 7.23 段**）；

(27) 檢討現時可就周期性家訪進行預約的安排（上文**第 7.28 段**）；

(28) 繼續效法房委會對出租單位的用水量的監察措施。如有異常情況，再作進一步調查（上文**第 7.34 段**）；

(29) 考慮效法房委會，與社署協商建立通報機制（上文**第 7.35 段**）；

(30) 考慮效法房委會，以電腦系統管理打擊濫用公屋的工作（上文**第 7.45 段**）；及

(31) 考慮向有較多處理濫用公屋個案經驗的房委會借鏡（上文**第 7.48 段**）。

鳴謝

7.61 公署調查期間，房委會及房協予以配合，申訴專員謹此致謝。此外，公署亦藉此感謝曾就是次主動調查向公署提供寶貴意見的人士。

申訴專員公署
檔案：DI/468
2025 年 1 月

公署不時在社交媒體上載選錄調查報告的個案摘要，歡迎關注我們的 Facebook 及 Instagram 專頁，以獲取最新資訊：

Facebook.com/Ombudsman.HK　　**Instagram.com/Ombudsman_HK**

圖表目錄

圖 / 表	標題	頁數
表 1	房屋署每年 4 月份或 10 月份的入息及資產申報流程及安排	7-8
表 2	2018 年 9 月至 2024 年 11 月已簽訂新租約的租戶數目	10
表 3	房協每年 4 月份的入息及資產申報流程及安排	11
表 4	房協就租戶是否擁有香港住宅物業的申報流程及安排	12
表 5	房協屋邨管理人員發現的濫用公屋個案宗數	15
表 6	房屋署收到的濫用舉報及查證後查明屬實的個案數字（2017/2018 至 2024/2025 年度）	16
表 7	房協收到的濫用舉報及查證後查明屬實的個案數字	17
表 8	房協對證實濫用公屋的租戶所採取的跟進行動	19
圖 1	善資組完成深入調查懷疑濫用公屋個案(按個案來源)（2017/2018 至 2023/2024 年度）	21
圖 2	善資組完成深入調查懷疑濫用個案（按個案性質）（2017/2018 至 2023/2024 年度）	21
表 9	2017 年至 2024 年 3 月間，社署向房屋署提供已入住資助安老宿位的長者的個人資料的個案	27
表 10	2021 年至 2023 年間，房屋署向社署查詢資料的次數	28
表 11	入境處通報予房屋署的死亡登記紀錄數字	28
表 12	入境處向房屋署提供有關租戶資料的宗數	29
表 13	入境處通報予房協的死亡登記紀錄數字	30

圖表目錄

圖／表	標題	頁數
表 14	公署特別安排陪同房屋署職員進行周期性家訪的視察資料	35-36
表 15	公署跟隨房協周期性家訪的視察資料	37
圖 3	屋邨管理人員進行家訪的情況	38
表 16	2017 年至 2024 年 3 月期間房屋署透過「綜合註冊資訊系統」查閱業主名下物業資料的宗數	64
表 17	土註處為房屋署進行的資料比較宗數	65
表 18	因住戶濫用公屋、違反條款或房屋政策而發出「遷出通知書」及收回公屋單位的統計（2017/2018 至 2023/2024 年度）	67
表 19	房屋署就濫用公屋個案的檢控及定罪個案的統計（2018 至 2024 年）	68
表 20	2018 年至 2023 年因濫用公屋被房協收回的單位	72
表 21	2018 年至 2023 年因濫用公屋被房協收回單位的類別	73
表 22	2024 年因濫用公屋被房協收回單位的類別	74
表 23	房委會及房協「富戶政策」優化前後摘要	75-77